



Saavutettavuuden ja vähittäiskaupan analyysi



54/1993

Helsinki 1993

Keskushallinto

Tielaitoksen selvityksiä
54/1993

Pietarsaaren keskustauudistus

Saavutettavuuden ja vähittäiskaupan analyysi

Tielaitos
Keskushallinto

Helsinki 1993

ISSN 0788-3722
ISBN 951-47-7698-4
TIEL 3200179
Painatuskeskus Oy
Helsinki 1993

Julkaisua myy:
Tielaitos, hallinnon palvelukeskus,
painotuotemyynti
Telefax (90) 1487 2652

Tielaitos
Opastinsilta 12 A
PL 33
00521 HELSINKI
Puh. vaihde (90) 148 721

Tiivistelmä

Pietarsaareissa, kuten monissa muissakin kaupungeissa ja taajamissa, on keskustan ulkopuolella ohitus- ja kehäteiden liittymäalueilla mittavaa vähittäismyyntiä ja suunnitteilla on sen lisääminen ennestään. Tämä aiheuttaa ongelmia ja paineita keskustan kauppaliikkeille. Siksi onkin kysyttävä: millaisia vaikutuksia olisi keskustan ulkopuolisen kaupan lisäämisellä ja miten keskusta voisi parhaiten valmistautua kohtaamaan ulkopuolelta tulevan kilpailun? Toisaalta tielaitoksen kannalta kaupan voimistuminen liittymäalueilla voi johtaa liikenteen hoidon ongelmiin ja jopa uuden ohitustien tarpeeseen.

Pietarsaaren ydinkeskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan myyntiala lisääntyy suunnitteilla olevan Keskon tavaratalon myötä 4 000 m²:llä. Tämän uuden suuryksikön myynti arvioidaan olevan lähes 100 milj.mk (vuoden 1990 hintataso). Tämä myyntitulos saavutetaan lähinnä Pietarsaaren ydinkeskustan kustannuksella, jonka liikkeet menettävät vuosimyyntistään 40 milj.mk (päivittäistavarat 28 + erikoistavarat 12). Loppuosa myynnistä kerätään pääasiassa valtaamalla markkinoita nykyisiltä automarketeilta (n. 35 milj.mk) ja vaikutusalueeksi määritellyllä alueen ulkopuolisten kuntien vähittäiskaupalta (n. 18 milj.mk).

Tämä johtaa keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan ylikapasiteettiin. Lisätarve olisi vain 2 200 m², eikä 4 000 m², kuten nyt suunnitellaan. Esim. tavaratalo Tenna joutuu todennäköisesti lopettamaan toimintansa. Seurauksena on myös se, että Pietarsaaren keskustan myyntialaa joudutaan vähentämään n. 1 800 m²:llä.

Selvityksen tekijät ehdottavat laajan joukon toimenpiteitä keskustan kilpailukyvyyn parantamiseksi. Oleellisin tekijä on saavutettavuus. Keskustan vähittäiskaupan menestyminen riippuu sekä ulkoisesta ja sisäisestä saavutettavuudesta että aukioloajoista. Ulkoinen saavutettavuus eli kulkuyhteydet autolla ja bussilla voidaan kaupan osalta muuntaa luvuiksi, jotka osoittavat mahdolliset myyntimäärät. Sama koskee sisäistä saavutettavuutta, joka ilmenee katuyhteysverkostona, naapurisuhteina ym.

Keskustan vähittäiskaupalla on hyvät mahdollisuudet selviytyä, myös pienellä paikkakunnalla, jos se panostaa oman erikoislaatunsa kehittämiseen. Kehittämistyön on pohjaututtava kokonaisvaltaiseen näkemykseen tilanteesta, mutta itse toteutus voi koostua monista yksittäisistä, pienistäkin toimenpiteistä. Tärkeää on se, että eri osapuolet saadaan toimimaan yhdessä ja että myös keskustassa asioivien/kaupunkilaisten ideat otetaan talteen ja hyödynnetään.

Esipuhe

Liikenteen ja maankäytön vuorovaikutus on noussut keskeiseksi mielenkiinnon kohteeksi yhdyskuntasuunnittelussa. Tiehallituksen teettämässä "Liikenne ja maankäyttö" -esiselvityksessä (TIEL 3200079) määriteltiin aihepiiriin liittyviä tutkimustarpeita, joiden pohjalta muodostettiin liikenteen ja maankäytön painopistealueelle strateginen projekti v. 1993. Tämä selvitys toteuttaa tutkimusohjelmaa kaupunkiliikenteen osalta.

Selvitys on rahoitettu ja ohjattu yhteistyössä tielaitoksen keskushallinnon, ympäristöministeriön ja Pietarsaaren kaupungin teknisen viraston kesken. Tehtävänä oli analysoida Pietarsaaren vähittäiskauppaa selvittäen erityisesti seuraavat seikat: suunnitteilla olevien keskustan ulkopuolisten hankkeiden vaikutukset ja keskustan kehitysmahdollisuudet, keskustan saavutettavuus. Työtä voidaan pitää sekä perusselvityksenä Pietarsaaren keskustan jatkuvan keskustauudistuksen toimenpideohjelmaa varten että näkökulmana keskustojen liikenneuudistuksiin yleisesti.

Selvityksen laatijana on toiminut Nordplan Ab Tukholmasta, jossa työstä ovat vastanneet tekn.tri Janne Sandahl, tekn.tri Orvan Westelius ja suunnittelija Arne Nedstam. Tilaajan puolelta työstä vastaavat arkkit. Ulla Priha (TIEL), ylitark. Harry Berg (YM) ja arkkit. Roger Wingren (Pietarsaaren kaupunki). Raportin on saattanut julkaisukuntoon tstosiht. Tarja Järvinen (TIEL).

Helsingissä syyskuussa 1993

Tielaitos
Keskushallinto

Sisältö

1 YHTEENVETO TUTKIMUKSEN TULOKSISTA	9
2 JOHDANTO	11
2.1 Kaupunkikeskustat kilpailutilanteessa	11
2.2 Tämän hetkinen tietotaso Ruotsissa	14
2.3 Tutkimuksen tavoite	16
2.4 Tämän tutkimuksen ulkopuolelle jääneet seikat	16
2.5 Työryhmä	17
2.6 Menetelmä, lähteet ja luotettavuus	18
3 VÄHITTÄISKAUPPAMARKKINAT, OSTOKÄYTTÄYTYMISEN ANALYYSI JA KESKUSTAN ULKOPUOLISEN VÄHITTÄISKAUPAN LAAJENTAMISEN VAIKUTUKSET	19
3.1 Lähtökohdat	19
3.2 Ostokäyttäytyminen Pietarsaaren seudulla vuonna 1990	20
3.3 Keskon hanke sovitettuna vuoden 1990 markkinatilanteeseen	23
4 KESKUSTAN KEHITTÄMISMAHDOLLISUUDET	26
4.1 Lähtökohta	26
4.2 Menestyksen perusedellytykset	26
4.3 Suunnittelun yleiset tavoitteet	27
4.4 Keskustan osat ja kauppakadut	28
4.5 Tilojen ja toimintojen sisältö	30
4.6 Rakennukset, ympäristö ja kohtaamispaikat	33
4.7 Liikenne ja pysäköinti	34
4.8 Isokatu	42
4.9 Kunnossapito, markkinointi ja toiminnot	44
4.10 Kävijähaastattelu	46
5 KOMMENTTEJA SIITÄ KUINKA UUDISTUSTYÖ VOISI EDETÄ	48
5.1 Yhteistyöllä tuloksiin!	48
5.2 Työtehtävät ja organisaatio	48
5.3 Keskustaa yhdistävä liikeidea	49
5.4 Nykyaikainen keskustatoimintojen johto	50
5.5 Yhteistoimintasopimukset	51
5.6 Aikataulu	51
6 KOMMENTIT SAAVUTETTAVUUDEN MERKITYKSESTÄ	52
6.1 Saavutettavuus ja kaupan rakenne	52
6.2 Saavutettavuus autolla	52
6.3 Linja-autoliikenne	52
6.4 Tavarantoimitukset	53
6.5 Kevytliikenne	53

6.6	Sisäinen saavutettavuus	53
6.7	Aukioloajat	53
6.8	Viitteet	53
7	KOMMENTIT YDINKESKUSTAN VÄHITTÄISKAUPAN SELVIITYMISMAHDOLLISUUKSISTA	53

7.1	Yleistä	53
7.2	Kokonaisnäkemys ja yhteistyö	54
7.3	Kannattavatko toimenpiteet?	55

Pietarsaaren ydinkeskustan tulevaisuus riippuu siitä, miten seuraavia seikkoja pystytään jatkossa kehittämään:

- * saavutettavuus, sekä ulkoinen että sisäinen ja aukioloajat,
- * tarjonta, avainsana tässä suhteessa on monipuolisuus,
- * ympäristö, kadut ja torit, myymälät ja muut toimitilat (ympäristövaikutuksia kuten onnettomuuksia, pakokaasuja ja melua ei tässä ole tutkittu)
- * kunnossapito, johon sisältyy kaikki puhtaanapidosta markkinoinnin ja toimintojen kautta strategisiin toimenpiteisiin ja aloitteisiin,
- * työmenetelmät, joiden osalta avainsanoja ovat yhteistyö, nopea alkuunpääsy ja pitkän aikavälin strateginen suunnittelu.

Selvityksen laatijat ehdottavat seuraavia toimenpiteitä:

- * Tukekaa keskustan toimintojen keskittämistä A-katujen (Kanavapuitikko ja Isokatu) ympäristöön panostamalla.
- * Järjestäkää hyviä sijaintipaikkoja erikoistavarakaupalle, myös ruotsalaisia kauppaketjuja kannattaisi houkutella kaupunkiin (esim. Kapp Ahl).
- * Sijoittakaa kävelykadun "uudelle torille" torikauppaa ja kioskeja.
- * Panostakaa keskustan kulttuuritarjontaan ja sen lisäämiseen, esim. kirjasto, konserttitalo ja huvitilat.
- * Varatkaa tori paremmin organisoitua pysäköintiä ja "suurimittaisia" toimintoja varten.
- * Panostakaa julkisiin ja puolijulkisiin kohtaamispaikkoihin, esim. kahviloihin ja pubeihin.
- * Kohentakaa Isonkadun ympäristöä ja tehkää siitä korkeatasoinen pysäköintikatu. Toteuttakaa kuitenkin muutos yksinkertaisin toimenpitein niin, että katu on pitkällä aikavälillä muutettavissa kävelykaduksi.
- * Avatkaa kävelykadun (Kanavapuitikon) itäpää autoille tekemällä siitä laadukas pysäköintialue.
- * Järjestäkää kuntoon keskustan koillispuolinen sisääntulo (Jaakonkatu/Koulukatu).
- * Luokitelkaa Choreuksenkatu pääkaduksi.
- * Huolehtikaa siitä, että asiakaspysäköintiä varten saadaan vielä 300 autopaikkaa lisää lähietäisyydeltä (nämä tulevat tarpeeseen, jos keskustan uudistamisessa onnistutaan!). Tämä voidaan toteuttaa toisaalta pysäköintijärjestelyjä tehostamalla ja toisaalta uusia pysäköintipaikkoja avaamalla. Teemme ehdotuksia sijoituspaikoiksi. Pysäköintiluolaa ei tarvita.
- * Harkitkaa pysäköintiaikojen pidentämistä ja niiden valvomista pysäköintikiekon avulla (ei maksuja).
- * Parantakaa bussipysäkkien viihtyisyyttä uusien suojakatosten avulla. Varautukaa suunnitelmisanne linja-autoliikenteen lisäämiseen tulevaisuudessa.
- * Sijoittakaa taksiasema linja-autoaseman yhteyteen. Lisää taksin asiakaspuhelimia.
- * Huolehtikaa siitä, että kävelijöillä ja pyöräilijöillä on käytössään suorat, mukavat ja turvalliset reitit keskustaan ja keskustassa.
- * Panostakaa pikimmiten keskustatoimintojen johdon edelleen kehittämiseen. Teemme tässä raportissa esityksiä sopivista työtehtävistä ja

organisaatiomuodoista. Lähtökohtana voi hyvin olla yrittäjien uusi "kävelykatutyöryhmä", mutta mukaan ja tueksi olisi saatava myös kaupunginhallinnon edustajia ja virkamiehiä.

- * Aloittakaa mahdollisimman pian tehokas markkinointi. Markkinoikaa ensin tahtoonne kehittää keskustaa, sitten toimenpideaikomuksianne ja lopuksi kaikkia toimenpiteitä ja järjestelyjä, joihin ryhdytte.
- * Kutsukaa koolle työn eteenpäin viemisestä vastaava yhteistoimintaryhmä, jossa on mukana kaupungin, kiinteistönomistajien ja alueella toimintaa harjoittavien (ei pelkästään kauppiaiden) edustajia. Tarjoamme ideoita tämän yhteistoimintaryhmän työskentelyä varten. Kehotamme myös laatimaan työtä varten aikataulun, mottonaan äkkilähtö.

Selvityksen laatijat korostavat lisäksi seuraavia seikkoja:

*** Saavutettavuuden merkitys**

Saavutettavuus on vähittäiskaupan kokonaisrakenteen kannalta avainasemassa. Keskustan vähittäiskauppa ja sen ulkopuoliset suuryksiköt kilpailevat minuutin tarkkuudella asiakkaista.

Keskustan vähittäiskaupan menestyminen riippuu sekä ulkoisesta ja sisäisestä saavutettavuudesta että aukioloajoista. Ulkoinen saavutettavuus eli kulkuyhteydet autolla ja bussilla voidaan kaupan osalta muuntaa luvuiksi, jotka osoittavat mahdolliset myyntimäärät. Sama koskee sisäistä saavutettavuutta, joka ilmenee katuyhteysverkostona, naapurisuhteina ym.

*** Keskustan vähittäiskaupan selviytymismahdollisuudet**

Keskustan vähittäiskaupalla on hyvät mahdollisuudet selviytyä, myös pienellä paikkakunnalla, jos se panostaa oman erikoislaatunsa kehittämiseen. Kehittämistyön on pohjaututtava kokonaisvaltaiseen näkemykseen tilanteesta, mutta itse toteutus voi koostua monista yksittäisistä, pienistäkin, toimenpiteistä. Tärkeää on se, että eri osapuolet saadaan toimimaan yhdessä ja että myös keskustassa asioivien/kaupunkilaisten ideat otetaan talteen ja hyödynnetään.

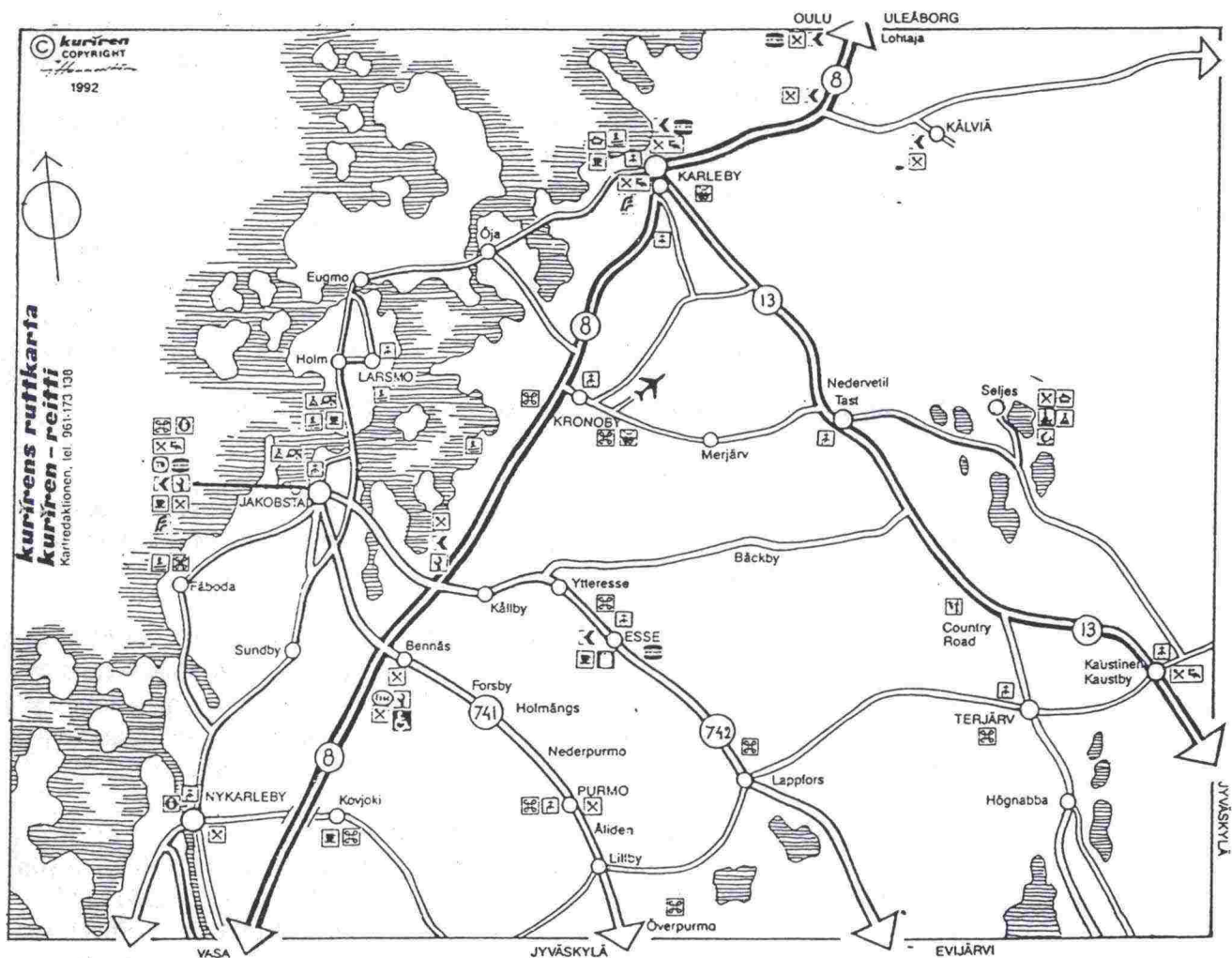
2 JOHDANTO

2.1 Kaupunkikeskustat kilpailutilanteessa

Pietarsaaren asema

Pietarsaari on suuren vaikutusalueen keskuspaikka, mikä tuo paljon kävijöitä niin kaupan ja palvelualan yrityksille kuin huvituksiin ja kokouksiinkin. Miten tämä kaupungin myönteinen asema on säilytettävissä ja vahvistettavissa?

Pietarsaaren keskusta on jatkuvassa uudistumisvaiheessa. Viimeksi toteutettua uudistusta, Kanavapuistikon muuttamista kävelykaduksi, on yleensä pidetty onnistuneena ratkaisuna ja nyt harkitaankin kävelykadun ulottamista myös Isollekadulle. Olisiko tämä eduksi keskusta-alueen ja sen toimintojen kannalta?

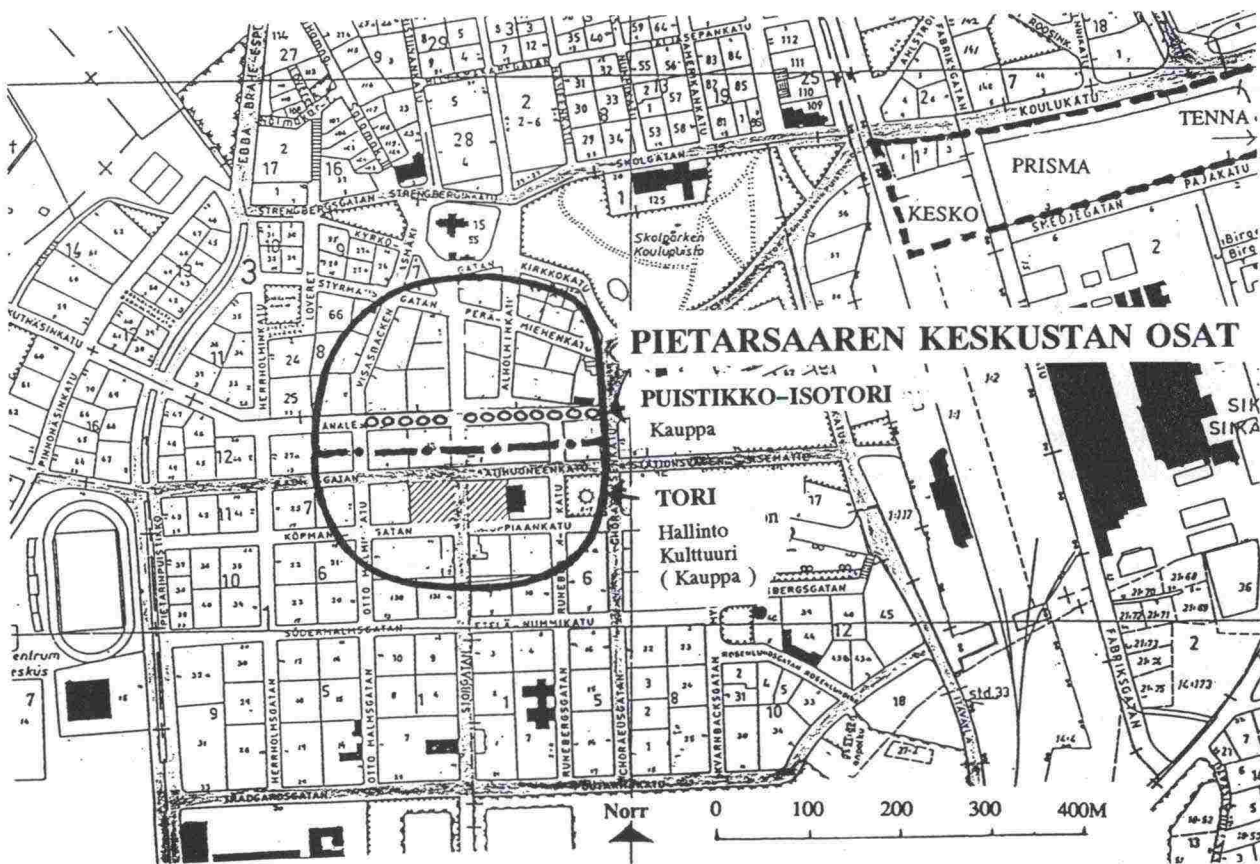


Kuva 1.

Pietarsaaren ydinkeskustan rasitteena on joukko ilmeisiä epäkohtia. Alueen liikkeet sijaitsevat melko hajallaan, eikä nykyinen kävelykatu ole sellainen itsestäänselvä A-luokan väylä, joka sen mieluiten tulisi olla. Keskustan saavutettavuus on melko huono, koska linja-autoyhteydet ovat heikot ja pysäköintipaikat osaksi pitkien kävelymatkojen päässä. Katuympäristö on laadultaan vaihtelevaa, osittain jopa suorastaan huono. Keskustassa on paljon kauniita, kaupunkiympäristöön hyvin sopivia rakennuksia, mutta myös rumia rakennuksia. Voidaanko nämä epäkohdat poistaa tai niiden vaikutuksia lieventää?

Pietarsaareissa, kuten monissa muissakin kaupungeissa, on keskustan ulkopuolella mittavaa vähittäismyyntiä ja suunnitteilla on sen lisääminen entisestään. Tämä aiheuttaa paineita keskustan liikkeille ja siksi onkin kysyttävä: millaisia vaikutuksia olisi keskustan ulkopuolisen kaupan lisäämisellä ja miten keskusta voisi parhaiten valmistautua kohtaamaan ulkopuolelta tulevan kilpailun?

PIETARSAAREN KESKUSTA



Kuva 2.

Kuvaan 2 on merkitty seudullisen asiointiliikenteen kohdealueet Pietarsaaressa: keskusta ja sen ulkopuoliset yksiköt Tenna ja Prisma.

Yleinen merkitys

Edellä esitetyt kysymykset ovat tärkeitä Pietarsaarelle, mutta ne ovat kiinnostavia myös yleisemmin kaikkien niiden Suomen paikkakuntien kannalta, joiden keskustojen ulkopuolelle ollaan perustamassa kilpailevia liikeyrityksiä tai jotka suunnittelevat keskustansa uudistamista. Tämän vuoksi ovat tielaitos, ympäristöministeriö ja Pietarsaaren kaupungin tekninen virasto päättäneet ryhtyä yhdessä etsimään vastauksia näihin kysymyksiin.

Asian selvittämiseksi käännyttiin Ruotsin puoleen, koska haluttiin päästä osallisiksi niistä kokemuksista, joita siellä on saatu tämän kaltaisista, usein hyvin tuloksin toteutetuista markkina-analyyseistä ja uudistushankkeista. Kaupunginarkkitehti Roger Wingren otti yhteyttä Tukholman Kungliga Tekniska Högskolanin aluesuunnittelun laitoksen professoriin Folke Snickarsiin, joka puolestaan saattoi hänet yhteyteen Nordplan Ab:n kanssa.

2.2 Tämän hetkinen tietotaso Ruotsissa

Autoritaariset keskustasuunnitelmat

Ydinkeskustojen ja muiden keskusalueiden uudistustyö on Suomen tapaan ollut jatkuvasti käynnissä Ruotsissa.

50-, 60- ja 70-luvuilla tehtiin nk. keskustasuunnitelmia. Nämä suunnitelmat olivat yleensä puhtaasti kunnallisia tuotteita, joiden perusedellytyksenä oli se, että kunta toteutti suunnitellun uudistuksen yksin. Kaukonäköisissä kunnissa teetettiin pohja-aineistoksi myös erityyppisiä elinkeinoelämää koskevia selvityksiä (esim. vähittäiskauppaselvityksiä). Nämä selvitykset tehtiin usein elinkeinoelämän edustajien valvonnassa teknisen laadun varmistamiseksi. Niiden taso ei kuitenkaan ollut kovin hyvä.

Vuoden 1970 tienoilla kehitettyjä tärkeitä oheisaiheita olivat pysäköintinormit (silloisen Statens planverketin toimesta) sekä tavaravastaanoton suuntaviivat.

Keskustan ulkopuolinen kauppatoiminta

60-luvun loppupuolella sai alkunsa se suurmyymäläaalto, joka yhä etenee miltei entisen veroisena. Tämä johti tarkempien markkinoiden analyysimenetelmien kehittämiseen: alettiin laatia arvioita uusien liikkeiden saavutettavissa olevista myyntimääristä ja niiden vaikutuksesta paikkakunnalla jo toimivien kauppojen toimintaan. Arviot esitettiin markkinaosuuksien muutosten ja lakkauttamisriskien muodossa.

Parhaat analyysimenetelmät perustuivat Orvar Westeliuksen 60-luvun alussa kehittämään tekniikkaan ja pohja-aineistoon. Westeliuksen menetelmiä on sittemmin kehitetty edelleen ja tarkennettu vastaamaan paremmin todellisia tuloksia ja niiden tarkkuus onkin nykyisin erittäin hyvä. Näitä menetelmiä on mm. äskettäin käytetty hyvin tuloksin laajassa kaupunkikeskustojen ulkopuolisia kauppakeskuksia koskevassa seurantatutkimuksessa. Tämän tutkimuksen tärkein johtopäätös on se, että hyvin tasapainoitettu ja harkittu keskustan ulkopuolinen kauppatoiminta, erityisesti päivittäistavaroiden osalta, on usein kuluttajan kannalta hyödyllistä, kun taas liiallinen, erikoistavaroihin keskittyvä tarjonta aiheuttaa vakavia haittoja ydinkeskustan kaupoille ja huonontaa näin pitkällä tähtäimellä kuluttajan saatavilla olevia palveluja.

Kaupan rakenteiden uusarviointia...

70-luvulla alkoi saada jalansijaa uudenlainen ajattelutapa, joka on tallennettuna mm. raporttisarjaan "Handeln i Centrum" (Keskustan kauppatoiminta, Sveriges köpmannaförbund ja Nordplan Ab, 1973-1976). Sen lähtökohtana oli pyrkimys löytää uudistustyöhön uusia yhteistyön muotoja, lähinnä kaupan ja kuntien välille. Tästä sai alkunsa uusi yhteistyöaalto, jossa pyrittiin nk. vähittäiskauppaselvitysten eli käytännössä markkina-analyysien avulla löytämään kullekin alueelle parhaat mahdolliset kaupparakenteet tulevaisuutta varten ja arvioimaan keskustan ulkopuolisen kaupan vaikutukset.

...ja keskustaselvityksiä

Vuodesta 1975 alkaen on kunnissa tehty keskustaselvityksiä, joiden laadintaan ovat täysivaltaisesti osallistuneet myös kiinteistönomistajat ja liikkeen-

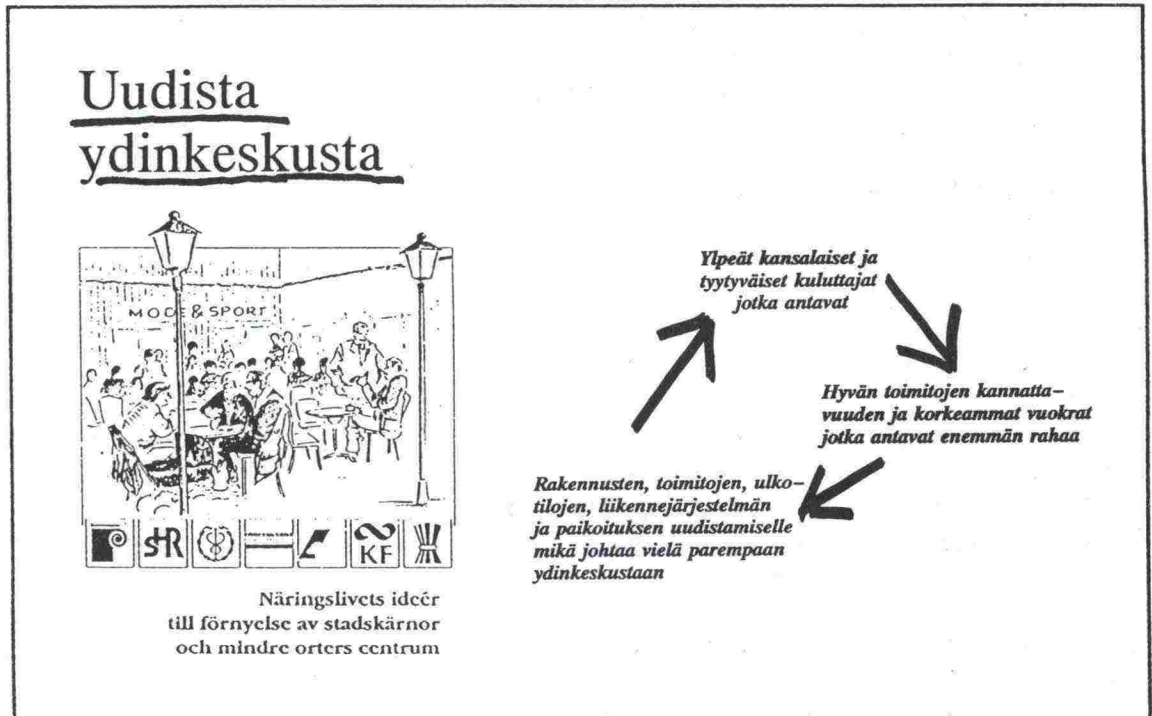
harjoittajat. Nämä ovat avustarieet hankkeita joskus myös rahallisesti. Tähän mennessä näitä tutkimuksia on tehty jo lukuisilla paikkakunnilla ja tämän myötä ovat luonnollisesti niin analyysi- kuin toteuttamismenetelmiäkin koskevat tiedot karttuneet ja eri yhteistoimintamuodot saaneet laajemman hyväksynnän.

Nykyajan keskustauudistus on yhteistoimintaa

Nykyiset "modernit" muotonsa on kaupunkikeskustojen uudistamistyö Ruotsissa saanut viime vuosien kuluessa. Avainsana tässä työssä on yhteistoiminta; läheisellä ja luottamuksellisella yhteistyöllä saavutetaan parhaat tulokset ja myös rahoitus saadaan realistiselle pohjalle. Yksi osapuoli, esim. kaupunki, ei voi enää yksinään muita kuulematta viedä läpi keskustan uudistamista.

Pietarsaaren kaupunki on julkaissut tutkimusraportin ruotsin kielellä. Siihen versioon on liitetty runsaasti liitteitä, jotka yhdessä antavat kuvan nykyaikaisesta markkina-analyysitekniikasta ja keskustojen uudistamistyöstä.

Eräs liitteistä sisältää Ruotsin elinkeinoelämän eräiden osien linjajulistuksen: "Uudista ydinkeskusta" ("Förnya stadskärnan") ja alla olevassa kuvassa 3 esitetään tiivistetyssä muodossa tämän uudistamisfilosofian perusajatuksat.



Kuva 3.

2.3 Tutkimuksen tavoite

Työmme tavoite on kirjattu toimeksiantokirjelmään. Se voidaan tiivistää seuraavaan kahteen kohtaan. Tehtävänä on selvittää:

- * mitä seurauksia on uusien myymälöiden perustamisella ydinkeskustan ulkopuolelle
ja
- * autollasaavutettavuuden merkitys keskustan kaupoille.

Tavoitetta on työn kuluessa kehitetty edelleen ja se on täsmentynyt käsittämään mahdollisuuksien mukaan myös seuraavat osatehtävät.

- * Keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan nykyinen rooli ja mahdollisen lisärakentamisen vaikutus markkinoihin. Tällä hetkellä kantakaupungin ulkopuolella toimivat Prisma ja Tenna, joilla on liiketilaa yhteensä n. 6 000 m². Keskon suunnitelmissa on perustaa aivan niiden läheisyyteen uusi, n. 4 000 m²:n tavaratalo.
- * Miten keskustan kauppatoimintaa voidaan parhaiten vahvistaa "urbaanisuu den ehdoilla", joita ovat samanaikaisuus, moninaisuus, kohtaaminen, keskittäminen, kaupunkimaisuus ja laatu.
- * Keskustan sisällön kehittämiseen sopivat panostukset, erityisesti arvio siitä, mitä tapahtuu, kun Kesko rakentaa tavaratalonsa keskustan laidalle ja kun me panostamme keskustan kehittämiseen. Onko keskustassa esim. markkinatilaa uusille liikeyrityksille, jos Keskon tavaratalo rakennetaan?
- * Keskustan kehittämiseen liittyvät fyysiset toimenpiteet: opastejärjestelmä, kävelykatujen määrä, pysäköintijärjestelyt (pysäköintipaikkojen määrä, tyyppi, kävelyetäisyys). Saavutettavuuden merkitys.
- * Uudistamistyön jatkon järjestäminen ja menettelytapaehdotus: selvitystyö, toteutus ja hoito.

Koska suoritettavalla tutkimuksella on merkitystä paitsi paikallisesti Pietarsaarelle myös yleisemmin tielaitoksen ja ympäristöministeriön kannalta, olemme ottaneet esille myös eräitä itse menetelmään liittyviä seikkoja. Toivomme, että ne, joita asia kiinnostaa vain Pietarsaaren kannalta, suhtautuisivat tähän ymmärtämyksellä.

2.4 Tämän tutkimuksen ulkopuolelle jääneet seikat

Liikennejärjestelmän ja keskusta-alueen kattava tarkastelu vaatisi useampiin tekijöihin perehtymistä, kuin mitä tässä tutkimuksessa on tehty. Emme esimerkiksi käsittele toimenpiteisiin liittyviä ympäristövaikutuksia kuten onnettomuusriskejä, pakokaasuja, melua ja tärinää, vaan nämä asiat tutkitakoon erikseen. Olemme kuitenkin pyrkineet laatimaan ehdotuksemme siten, että tämän tyyppisiltä häiriöiltä välttyttäisiin mahdollisuuksien mukaan.

Erään konfliktialueen muodostaa autoilu ja sen suhde kaupalliseen tarjontaan. Näkemyksemme tästä on se, että lyhyellä aikavälillä (vuoteen 2000 asti) olemme ostosmatkoilla edelleen riippuvaisia lähinnä henkilöautosta. Tämä on mielestämme myös hyväksyttävissä katalysaattorien ja yhä vähemmän energiaa kuluttavien autojen lisääntyvän käytön myötä. Yhteiskunnallinen kehitys saattaa kuitenkin pitkällä aikavälillä (vuoden 2000 jälkeen) johtaa auton käytön rajoituksiin ja tuolloin on tärkeää, että suunnitelmissa on varauduttu joukkoliikenteen ja asumistiheyden kasvuun. Ainaakaan tämän suuntaista kehitystä estäviä suunnitelmia ei pitäisi tehdä.

Tähän raporttiin sisältyvät ehdotuksemme ovat rajallisia pitkän aikavälin ehdotuksia, eivätkä ole esteenä sellaisille yhteiskunnan tuleville muutossuuntauksille, jotka edellyttävät esim. lisäpanostuksia joukkoliikenteeseen ja kävelykatuverkon laajentamista. Ne lienevät siten tästä näkökulmasta myös pitkällä tähtäimellä hyväksyttävissä.

Ehdotuksiimme kohdistuvat täydennystutkimukset saattavat kuitenkin myöhemmin olla tarpeen, esim. melun, liikenneturvallisuuden ja pakokaasupäästöjen osalta. Ehdotamme esimerkiksi, että Isoakatua ei muutettaisi kävelykaduksi, vaan että se jätetään edelleen autoliikenteen käyttöön. Tämä on mielestämme lyhyellä tähtäimellä paras ratkaisu. Siitä on nyt yksinkertaisin toimenpitein kehitettävä ympäristöltään laadukas ajoväylä, joka voidaan tilanteen niin vaatiessa muuttaa kävelykaduksi.

Uskomme, että näin menettelemällä voidaan varautua mahdollisesti tulossa oleviin tiukempiin ympäristövaatimuksiin.

Näitä asioita käsitellään tarkemmin ruotsinkielisen version liitteessä 4..

2.5 Työryhmä

Kaupungin yhteyshenkilöt

Työtä on tehty tiiviissä yhteistyössä seuraavien kaupungin edustajien kanssa: asemakaava-arkkitehti Roger Wingren, teknisen viraston päällikkö Tapio Lehmuskallio ja diplomi-insinööri Owe Sjölund.

Owe Sjölund on tehnyt suuren osan tarvittavasta inventointityöstä ja ollut Nordplan Ab:n "mies paikan päällä".

Nordplan Ab

Tutkimustyön ovat suorittaneet arkkitehti Ola Jonsson (luonnokset), suunnittelija Arne Nedstam (tutkimuksen koordinointi), tekn.tri. ja vt.prof. Janne Sandahl ja tekn.tri. Orvar Westelius.

Palauteryhmä

Tutkimustyötä on esitelty kolmesti (syyskuussa ja joulukuussa 1992 sekä huhtikuussa 1993) vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palveluiden, kulttuurin, huvitoiminnan, kiinteistönomistajien ja kaupungin (virkamiesten ja poliitikkojen) edustajista koostuvalle palauteryhmälle.

2.6 Menetelmä, lähteet ja luotettavuus

Inventointityö

Tutkimusohjelman laadinnan ja syksyllä 1992 pidetyn aloituskokouksen jälkeen käynnistettiin inventointivaihe, jonka tarkoituksena oli kartoittaa olemassa olevat ongelmat ja ominaisuudet, perustiedot ja suunnitelmat. Erityisen tärkeitä tämän tutkimuksen kannalta olivat:

Vähittäiskauppa, kadut ja ympäristöt

Luonne, myynti, liiketilojen määrä ja toimialat. Kokoontumispaikat, konfliktit, estetiikka. Vähittäiskaupan lisäksi on kartoitettu myös muita, paljon kävijöitä houkuttelevia toimintoja.

Pysäköinti

Nykyinen hyötypysäköinti: tulotiet, opastejärjestelmä, tarjonta ja käyttö.

Lähteet

Neuvottelut avainhenkilöiden kanssa, olemassa olevat tilastot ja selvitykset (esim. LK-idea Oy:n Keskoa koskeva selvitys), kaupungin suorittamat inventoinnit ja omat tutkimukset.

Lisäksi on keskustassa suoritettu vuoden 1993 ensimmäisellä neljänneksellä pistokoeluonteinen kävijähaastattelu (n. 50 haastattelua).

Markkina- ja seurausanalyysi

Luvun 3 markkina- ja seurausanalyysin on tehnyt Orvar Westelius käyttäen malleja, jotka ovat olleet Ruotsissa jo pitkään käytössä.

Näillä malleilla on mahdollista päästä erittäin tarkkaan lopputulokseen, käytävissä olevista lähtötiedoista riippuen. Pietarsaaren tapauksessa pohjatiedot olivat hyvät, joten virhemahdollisuus esittämiemme myyntimäärien ja seurausten osalta on arviolta ± 5 %. Yksittäisiin lukuihin liittyvä epävarmuus osoitetaan jatkossa lukujen pyöristyksen avulla tai asiaa selventävällä kommentilla. Tutkimuksen tarkkuus riittää annetun tavoitteen saavuttamiseen.

Pohdinnat keskustan uudistamismahdollisuuksista

Luvun 4 uudistamiskeinoja koskeva selvitys (samoin kuin asiaa tarkemmin erittelevät luvut 5, 6 ja 7) perustuvat muilta paikkakunnilta saatuihin kokemuksiin.

Eräät luvun 4 osat ovat luonteeltaan kvantitatiivisia, esim. pysäköintiä käsittelevä osuus. Esitettyjen numerotietojen tarkkuus käy tällöin ilmi suoritetuista pyöristyksistä tai tekstissä olevista kommentaiteista.

3 VÄHITTÄISKAUPPAMARKKINAT, OSTOKÄYTTÄYTYMISEN ANALYYSI JA KESKUSTAN ULKOPUOLISEN VÄHITTÄISKAUPAN LAAJENTAMISEN VAIKUTUKSET

3.1 Lähtökohdat

Keskon tarkoituksena on perustaa noin 800 metriä ydinkeskustasta itään sijaitsevalle paikalle, siellä jo olevan kauppakeskuksen viereen, uusi päivittäistavarakauppaan keskittyvä noin 4 000 m²:n yksikkö. Alueen myymäläpinta-ala olisi tämän jälkeen yhteensä n. 9 000 m², josta miltei 7 000 m² olisi myyntikäytössä.

Pyrimme tässä selvityksessä arvioimaan sekä keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan myyntimäärät tämän laajennuksen jälkeen että sen vaikutukset olemassa olevaan kauppatoimintaan.

Tehtävä analyysi perustuu seuraaviin arviointivaiheisiin.

Vaihe 1:

Nykyisen ostokäyttäytymisen arviointi. Laadittavasta ostokäyttäytymisen mallista käy selville, mistä pietarsaarelaiset ja kaupungin lähiympäristön asukkaat ostavat päivittäistavaransa ja erikoistavaransa (vaatetus, kodintavarat ja vapaa-ajantuotteet). Keskustan ja sen ulkopuolisen vähittäiskaupan markkinaosuuksien riippuvuus asiointimatkaan kuluvasta ajasta esitetään pääpiirteittäin.

Vaihe 2:

Suunniteltu keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan lisärakentaminen (Keskon n. 4 000 m²) liitetään ostokäyttäytymisen malliin. Tässä yhteydessä hahmottelemme ostokäyttäytymisessä todennäköisesti tapahtuvan siirtymän, jonka perusteella määräytyvät keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan myyntiosuus ja olemassa olevalle vähittäiskaupalle aiheutuvat myyntitappiot. Tämän jälkeen esitämme arvion siitä, miten nämä muutokset vaikuttavat myymälätilojen määrään kaupungin eri puolilla.

Koska vuodelta 1990 on olemassa tarkkoja sijaintipaikka- ja toimialakohtaisia tietoja myymälätiloista ja myyntimääristä, perustuvat kaikki tässä tutkimuksessa esitetyt laskelmat tähän vuoteen. Tämä tarkoittaa sitä, että laskelmissamme Keskon uudisrakennus on sovitettu vuoden 1990 markkinatilanteeseen ja arvioimme, mikä sen vaikutus olisi tuolloin ollut. Olemme myös vakuuttuneita siitä, että kaupungin eri puolilla sijaitsevien vähittäiskauppojen myyntimäärien välillä tapahtuneet suhteelliset siirtymät ovat olleet pieniä vuosina 1990-1992 ja että vuoden 1992 myyntimäärät voidaan siksi parhaiten arvioida vuoden 1990 lukujen perusteella. Vuoden 1990 markkinatilanteen perusteella lasketut myyntilukujen prosentuaaliset muutokset lienevät siksi käyttökelpoisia Keskon hankkeen osalta myös vuonna 1993.

3.2 Ostokäyttäytyminen Pietarsaarensuudella vuonna 1990

Lähteet ja menetelmä

Vuoden 1990 ostokäyttäytymistä koskevat laskelmat perustuvat seuraaviin lähteisiin ja tietoihin:

A.

LK-idea Oy:n 22.4.1992 päivätty selvitys, jossa esitetään yksityiskohtaisia tietoja vuoden 1990 myyntiluvuista ja myyntialoista. Pietarsaaren päivittäistavarakaupan kehitystä vuosina 1986-1990 käsittelevä osuus on kiinnostava siinä mielessä, että sen pohjalta on mahdollista tehdä yksityiskohtaisia laskelmia vuonna 1989 keskustan ulkopuolelle perustetun vähittäiskauppayksikön (Prisman) vaikutuksista.

B.

Kuluttajien asiointikäyttäytyminen Vaasan läänissä, vaikutusalueet ja niiden vetovoima 1971 ja 1980. Vaasan läänin seutukaavaliitto.

Tästä useiden tavara- ja palveluryhmien absoluuttisia ja suhteellisia vaikutusalueita esittelevästä selvityksestä käy ilmi, että Pietarsaaren vähittäiskaupan vaikutusalue on pysynyt miltei muuttumattomana vuodesta 1971 vuoteen 1980. Koska emme näe mitään syytä siihen, että vaikutusalue olisi mainittavammin muuttunut vuoden 1980 jälkeen, määrittelemme Pietarsaaren vähittäiskaupan vaikutusalueeksi myös tässä selvityksessä Uudenkaarlipyyn, Pedersören ja Luodon. Kruunupyyn kunta on rajatapaus, jonka olemme tässä yhteydessä päättäneet jättää Pietarsaaren vaikutusalueen ulkopuolelle huolimatta siitä, että osa Pietarsaaren vähittäiskaupan myynnistä lankeaa kruunypyyläisten osalle (ks jäljempänä oleva taulukko 1 ja siitä vaikutusalueen ulkopuolella asuvien ostomäärät).

C.

Vuosien varrella keräämämme tiedot kulkuaikaetäisyyden ja markkinaosuuksien välisestä yhteydestä. Kulkuaikaetäisyydellä tarkoitamme sitä aikaa, joka tarvitaan siirtymiseen tietyltä asuinalueelta vähittäismyymälään. Myymälän markkinaosuudeksi alueella kutsumme kyseisen alueen asukkaiden tässä myymälässä suorittamien, tiettyyn tavaraan kohdistuvien vuotuisen ostosten yhteismäärää.

Kulkuaikaetäisyyden ja markkinaosuuksien välisellä yhteydellä on omat ominaispiirteensä vähittäiskaupan lajista riippuen. Erikoistavarakaupan markkinaosuudet eivät yleensä laske yhtä nopeasti matkaan kuluvaan aikaan pidentyessä kuin päivittäistavaroiden markkinaosuudet.

Mitä suurempi keskustan tavara- ja palveluvalikoima on, sitä hitaammin sen markkinaosuus pienenee kulkuaikaetäisyyden kasvaessa.

Ostokäyttäytyminen

Koska tiedossamme ovat jo sekä Pietarsaaren seudun vähittäiskaupan myyntiluvut että kysynnän jakautuminen alueittain, tarvitsemme oikeastaan vain karkean arvion markkinaosuuksien ja kulkuaikaetäisyyden välisestä yhteydestä voidaksemme laatia taulukossa 1 esitetyn ostokäyttäytymisen mallin.

Taulukko 1. Ostokäyttäytyminen Pietarsaaren seudulla 1990.

PT = päivittäistavarat, ET = erikoistavarat

Kauppojen sijaintialueet:

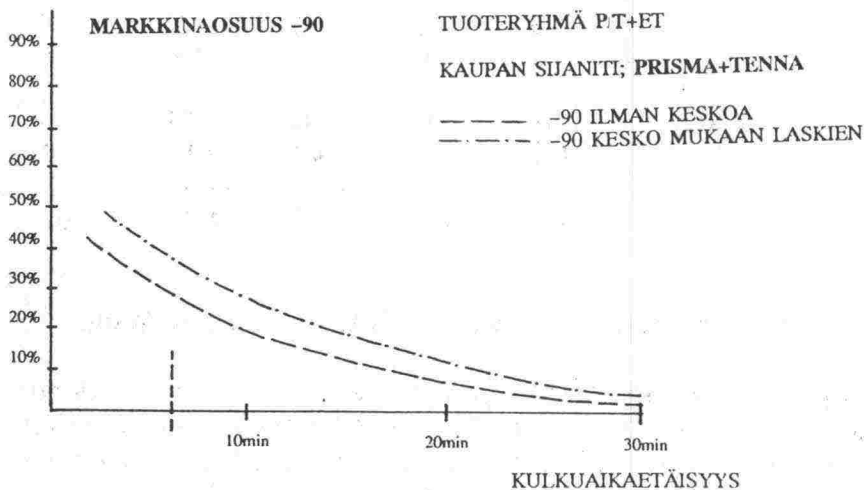
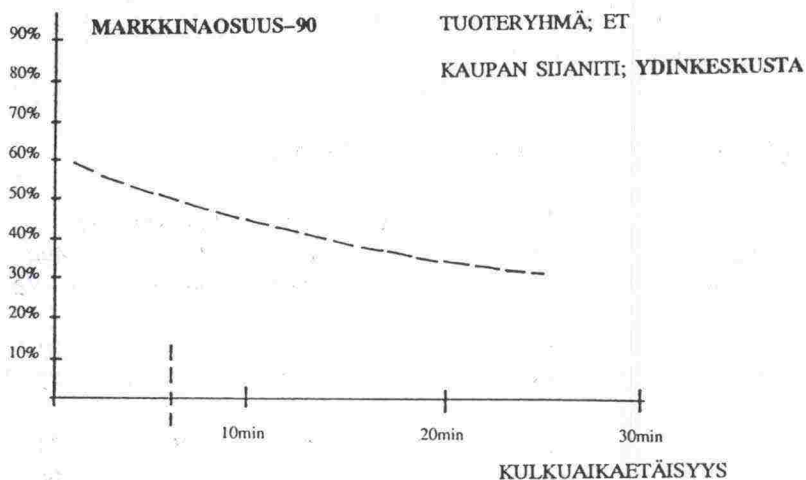
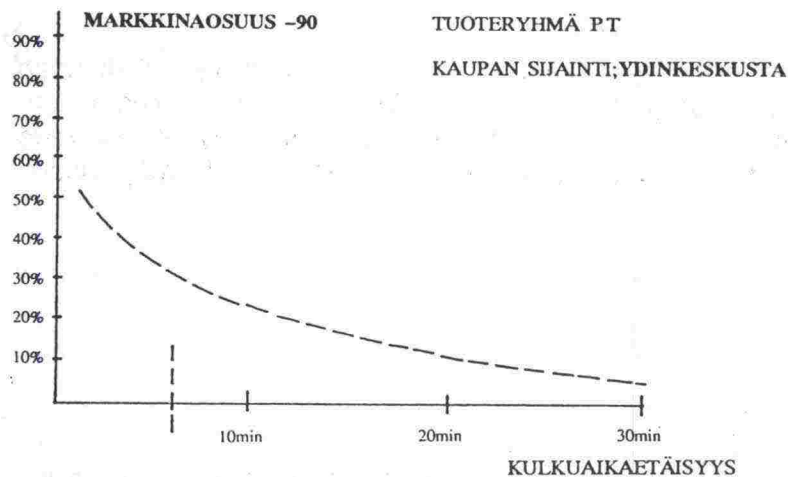
Prs:n keskusta	Pietarsaaren ydinkeskusta
Muu Prs	Kaikki Pietarsaaren alueet paitsi ydinkeskusta ja alla eritelty alue (Prisma/Tenna)
Keskustan ulkop.	Prisma ja Tenna
Vaikutusalue	Uusikaarlepyy, Pedersöre ja Luoto

Kaikki taulukon tiedot on ilmoitettu miljoonina markkoina.

Asiakkaiden asuinpaikka	Kysyntä/ tuote- ryhmä	Tekevät ostoksensa seuraavilla alueilla:				
		Prs:n kesk.	Muu Prs	Kesk. ulkop.	Lähi- ymp.	Muu kunta
Pietarsaari	PT 192	62	46	74	0	10
	ET 178	88	43	26	0	21
Lähiymp.	PT 194	28	0	15	125	26
	ET 153	57	2	13	37	44
Vaik.alueen ulkopuolella	PT X	3	0	2	0	X
	ET X	5	0	1	0	X
Summa	PT X	93	46	91	125	36
	ET X	150	45	40	37	65
		-----	-----	-----	-----	-----
		243	91	131	162	101

Alueiden välisestä etäisyydestä johtuva markkinaosuuksien vaihtelu

Edellä esitetty taulukko osoittaa yksityiskohtaisesti, mistä kunkin alueen kauppojen ja eri kauppalaajien asiakkaat tulevat. Ydinkeskustan ja sen ulkopuolisen vähittäiskaupan välistä markkinatilannetta voidaan havainnollistaa myös esittämällä markkinaosuuden suhde kulkuaikaetäisyyteen. Tätä suhdetta on kuvattu seuraavassa kuvassa 4. Ne osoittavat yleispiirteittäin, miten markkinaosuudet laskevat kaupan ja asunnon välisen etäisyyden kasvaessa. Kuvioista käy mm. ilmi, että ydinkeskustan päivittäistavarakaupan markkinaosuudet laskevat huomattavasti nopeammin kuin erikoistavarakaupan ja että keskustan ulkopuolisten suuryksiköiden vaikutusaluekäyrät ovat matalia ja loivia.



Kuva 4.

3.3 Keskon hanke sovitettuna vuoden 1990 markkinatilanteeseen

Prisman perustaminen 1989

Syksyllä 1989 rakennettiin keskustan ulkopuolelle n. 4 500 m²:n Prisma-tavaratalo. Prisman avaamisen seuraukset voidaan päätellä käytettävissä olevista, Pietarsaaren seudun vuosien 1986-1990 päivittäistavarakauppaa koskevista tiedoista ja seudun eri osien ostovoiman muutoksia koskevista arvioista (LK-idea Oy:n selvityksen 3. luku).

Keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan myynnin nettolisäys oli n. 50 milj. mk. Prisman myynti ylitti tämän 50 milj. mk, koska Tennan myynti väheni samanaikaisesti.

Tämän nettolisäyksen myötä väheni ydinkeskustan päivittäistavarakauppa n. 28 milj. mk:n verran. Seudun muut päivittäistavaramyymälät kärsivät tilanteesta vain vähän, tappiota tuli noin 3 milj. mk, kun niiden kokonaismyynti on n. 170 milj. mk.

Nettolisäyksestä jäljelle jäävä 19 milj. mk:n osuus muodostui seudun kokonaismyynnin kasvusta. Tämä kasvu on voinut syntyä vain siten, että seudun asukkaat ovat siirtyneet käyttämään seudun ulkopuolisen vähittäiskaupan (esim. Kokkolan liikkeiden) sijasta Pietarsaaren ydinkeskustan liepeille sijoitettuja suuryksiköitä.

Prisman avaamisesta vuonna 1989 aiheutuneet seuraukset ovat tyypillisiä tilanteelle, jossa keskustojen ulkopuolinen vähittäiskauppa laajenee; aiemmin "kaukana" tehdyt ostokset tehdäänkin nyt yhä lisääntyvässä määrin näissä uusissa suuryksiköissä. Uudesta kilpailutilanteesta kärsii siten eniten ydinkeskustan vähittäiskauppa ja muu seudullinen vähittäiskauppa. Lähi-kauppojen myyntiin nämä uudet yksiköt eivät juuri vaikuta.

Keskon tulo muutti markkinaosuuksia...

Lähtökohtamme nyt tarkasteltavana olevassa tilanteessa, jossa Pietarsaaren keskustan ulkopuolinen myyntiala lisääntyy vielä n. 4 000 m²:llä, on kokemuspohjainen arvio siitä, kuinka paljon keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan markkinaosuutta seudulla on mahdollista lisätä. Luvussa 3.2. luonnosteltua keskustan ulkopuolisten suuryksiköiden markkinaosuuskäyrää lienee mahdollista "nostaa" n. 40 %:lla 10 minuutin etäisyyden kohdalla ja n. 80 %:lla pidempien etäisyyksien ollessa kyseessä. (Ks kuva 4).

Tässä heijastuu näiden uusien suuryksiköiden valikoiman monipuolistuminen, joka vähentää asiointietäisyyden vaikutusta markkinaosuuksiin. Vuoden 1990 markkinatilanteen pohjalta arvioituna tämä johtaa keskustan ulkopuolisten suurmyymälöiden nettomyynnin lisääntymiseen noin 65 milj. mk:lla.

...ja ostokäyttäytymistä

Taulukossa 2 esitetään, kuinka tämä 65 milj. mk:n nettolisäys johtaa toisaalta seudun muun vähittäiskaupan myynnin laskuun yhteensä 47 milj. mk:lla ja toisaalta seudun ulkopuolisista vähittäismyymälöistä tehtyjen ostosten vähenemiseen 18 milj. mk:lla.

Taulukko 2. Keskon hankkeen aiheuttamat muutokset Pietarsaaren seudun ostokäyttäytymiseen (laskettuna vuoden 1990 markkinoiden ja hintojen pohjalta).

PT = päivittäistavarat, ET = erikoistavarat

Kauppojen sijaintialueet:

Prs:n keskusta	Pietarsaaren ydinkeskusta
Muu Prs	Kaikki Pietarsaaren alueet paitsi ydinkeskusta ja alla eritelty alue (Prisma/Tenna/ Kesko)
Keskustan ulkop.	Prisma ja Tenna sekä Kesko
Vaikutusalue	Uusikaarlepyy, Pedersöre ja Luoto

Kaikki taulukon tiedot on ilmoitettu miljoonina markkoina.

Asiakkaiden asuinpaikka		Myynnin muutokset		Kesk. ulkop.	Lähi- ymp.	Muu kunta
		Prs:n kesk.	Muu Prs			
Pietarsaari	PT	-25	-1	+29		-3
	ET	-8	-1	+11		-2
Lähiymp.	PT	-2		+15	-4	-9
	ET	-4		+9	-1	-4
Vaik.alueen ulkopuolella	PT	-1		+1		
	ET					
Summa	PT	-28	-1	+45	-4	-12
	ET	-12	-1	+20	-1	-6
		-----	-----	-----	-----	-----
Yhteensä	PT+ET	-40	-2	+65	-5	-18
Prosentuaalinen kokonaismuutos		-16%	-2%	+50%	-3%	-18%

Taulukko 2 osoittaa, että merkittävän myyntitappion kärsii oikeastaan vain Pietarsaaren ydinkeskustan vähittäiskauppa. Tämä myynnin 16 %:n vähenys voitaneen siirtää sellaisenaan vuoden 1993 markkinatilanteeseen.

Myyntialan muutokset

Alla olevassa taulukossa esitetään Pietarsaaren eri osissa sijaitsevien vähittäiskauppojen myyntialat vuonna 1990 ja arvio Keskon hankkeesta aiheutuvista muutoksista.

Talukko 3. Pietarsaaren vähittäiskaupan myyntialat vuonna 1990 ja niiden arvioitu muutos Keskon hankkeen toteutuessa.

PT = päivittäistavarat, ET = erikoistavarat

Luokka Kauppa- alue	Toimiala	Myyntiala Vuonna 1990	Keskon hankkeen aih. muutos
Keskusta	PT	3000 m ²	-1100 m ²
	ET	9200 m ²	- 700 m ²
	-----	-----	-----
	Yht.	12200 m ²	-1800 m ² 10400 m ² :iin
Keskustan ulkop.	PT	1700 m ²	+1300 m ²
	ET	2700 m ²	+ 900 m ²
	-----	-----	-----
	Yht.	4400 m ²	+2200 m ² 6600 m ² :iin

800 metriä ydinkeskustan itäpuolella sijaitsevat suuryksiköt lisäävät Keskon tavaratalon myötä myyntiään 65 milj. mk:lla yhteensä 196 milj. mk:aan. Keskon kokonaismyynniksi arvioidaan kuitenkin muodostuvan lähes 100 milj. mk, koska myynnistä runsaat 30 milj. mk "otetaan" alueella nykyisin olevilta Tennalta ja Prismalta. Arvioimme, että Tenna tullaan todennäköisesti sulkemaan, jolloin keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan myyntialan nettolisäys jää 2200 m²:iin.

Ydinkeskustan vähittäiskaupan huolenaiheita

Ydinkeskustan kokonaismyynti vähenee 16 %:lla 203 milj. mk:aan, mikä on suurin piirtein yhtä paljon kuin sen ulkopuolella sijaitsevien suuryksiköiden kokonaismyynti. Erikoistavarakaupan osuus keskustassa on kuitenkin huomattavasti suurempi ja sen myötä on myös myyntialaa kokonaisuutena katsoen enemmän. Keskustan myyntialan vähenemisarvio perustuu siihen, että pinta-alatehokkuus, myynti pinta-alayksikköä kohti, pysyy muuttumattomana. Tehokkuuden lisäämisvaatimukset voivat luonnollisesti johtaa siihen, että ydinkeskustan vähittäiskaupan myyntiala pienenee arvioituakin enemmän.

Toinen huolenaihe ydinkeskustan vähittäiskaupan kannalta on se, että uusien erikoistavaramyymälöiden sijoittumiselle keskustan ulkopuolelle alkaa olla yhä paremmat edellytykset markkinoilla. Prismen ja Keskon markkinaosuudet vaikutusalueella alkavat olla sitä luokkaa, että niiden "pohjalle" voidaan ehkä suunnitella tuotevalikoiman täydentämistä erikoistavarakaupan kautta. Tällainen kehitys on pitkällä tähtäimellä todennäköistä, jos kaavalliset edellytykset siihen ovat olemassa.

4 KESKUSTAN KEHITTÄMISMAHDOLLISUUDET

4.1 Lähtökohta

Osoitimme edellisessä luvussa, että Pietarsaaren keskustan vähittäiskauppa tulee menettämään vuosimyynnistään n. 40 milj. mk = 16 % suunnitellun Kesko-hankkeen seurauksena. Tämä antaa aihetta myyntialan vähentämiseen 1 800 m²:llä nykyisestä 12 200 m²:stä.

Matalasuhdanteen arvioidaan yleensä johtavan myös yleiseen kulutuksen laskuun vähittäiskaupan tuotteiden osalta, mikä keskustan liikkeiden kannalta merkitsisi vielä lisätappiota "Keskon 40 milj. mk:n" lisäksi. Arvioimme tämän lisätappion muodostuvan kuitenkin niin vähäiseksi, että sen voidaan katsoa sisältyvän Keskon arvioidun 40 milj. mk:n epävarmuusmarginaaliin.

Keskustan vähittäiskaupan lähtökohdat muodostuvat siis melko vaikeiksi myynnin vähemisen myötä. Jos keskustan vähittäiskaupan asema halutaan säilyttää, on tämä vähennys pystyttävä korvaamaan alueen muista osista saatavilla markkinaosuuksien lisäyksillä. Mielästämmme tähän voidaan osittain päästä, jos keskustan määrätietoista kehittämistä jatketaan. Tämä voisi myös nostaa keskustan ja sen vähittäiskaupan tasoa tavalla, joka saattaisi hyvinkin korvata myyntivolyymissä mahdollisesti tapahtuneet menetykset.

Seuraavassa esittämämme toimenpiteet ovat ehdottoman välttämättömiä Keskon hankkeen toteutuessa ja selvästi hyödyllisiä myös, vaikka hanke ei toteutuisi (mikä tietenkin olisi toivottavaa keskustan kannalta). Ehdotamme siis, että esitetyt toimenpiteet toteutetaan Kesko-hankkeesta riippumatta!

4.2 Menestyksen perusedellytykset

Keskustauudistuksen menestyksekkäs toteutus edellyttää,

- että keskustan eri sidosryhmät (kaupunki, kiinteistönomistajat ja yrittäjät) hoitavat suunnittelun, toteutuksen ja ylläpidon yhteistyössä.
- että osapuolet sopivat yhdessä uudistamistyön tavoitteista. Tavoitteet olisi hyvä laatia ideakirjasen muotoon (vrt ruotsinkielisen version liitteet 10, C, E ja F).
- että osapuolet sopivat yhteisestä käytännön toimenpideohjelmasta, jossa esitetään pitkän aikavälin strategiset toimenpiteet ja "äkkilähtöön" tarvittavat välittömät toimenpiteet.

Toimenpideohjelma voi olla osa ideakirjasta tai korvata sen.

Tämä raportti tarjoaa aineistoa uudistustyötä varten:

- * Luvussa 4.3. tarkastelemme kaupunkikeskustojen uudistamisen yleisiä tavoitteita, jotka voidaan ottaa lähtökohdaksi mahdolliseen ideakirjaseen sisältyviä strategisia pitkäaikaissuunnitelmia laadittaessa.
- * Luvun 4 loppuosassa otamme esille eräitä käytännön toimenpiteitä, jotka voitaisiin sisällyttää mahdollisesti laadittavaan toimenpideohjelmaan tai ideakirjasen käytännön toimia esittelevään osaan.
- * Luvussa 5 tarkastelemme sitä, mihin muotoon Pietarsaaren keskustan kehittämiseen tähtäävä yhteistyö voitaisiin järjestää.

4.3 Suunnittelun yleiset tavoitteet ja toimenpidealueet

Ydinkeskusta on kaupungin kasvot

Viihtyisä ja toimiva keskusta

- * on kaupan, vapaa-ajan, kulttuurin, kanssakäymisen ja huvitusten luonnollinen kohtauspaikka kaupungissa
- * on elinvoimaisen kaupungin tunnus ja houkuttelee kaupunkiin sekä uusi ihmisiä että uusia yrityksiä

Keskusta kaikille

Keskusta on kaikkien yhteistä aluetta:

- * kaupunkilaisten ja ympäristön asukkaiden (siellä käydään, tehdään työtä ja asutaan)
- * vanhojen ja nuorten, yksin asuvien ja perheiden
- * matkailijoiden

Hyvä ydinkeskusta kannattaa

Keskustan laatutaso vaikuttaa

- * kävijä- ja ostomääriin ja siten keskustatoimintojen, esim. vähittäiskaupan kannattavuuteen
- * keskustatoimintojen vuokranmaksukykyyn ja siten kiinteistöjen arvoon
- * asukkaiden viihtyvyyteen ja taloudelliseen asemaan ja sen myötä heidän poliittisiin arvostuksiinsa.

Toimenpidealueet

Tärkeimmät uudistamistoimenpiteet kohdistetaan seuraaviin neljään alueeseen:

*** tarjonta**

Keskustan on pystyttävä tarjoamaan monipuolista tuotevalikoimaa ja runsaasti erilaisia toimintoja. Moninaisuus on ydinkeskustan tärkein kilpailukeino!

Keskustaan on myös pyrittävä houkuttelemaan lisää yrityksiä ja päteviä ihmisiä esittelemällä keskustan mahdollisuuksia markkina-alueena ja tarjoamalla eritasoisia ja vuokraltaan vaihtelevia toimitiloja.

Olemme tässä raportissa keskittyneet vähittäiskauppaan, joka on eräänlainen "keskustan moottori". Mutta tarjonnan houkuttelevuus ei riipu vain vähittäiskaupan palveluista vaan myös ravintoloista, kahviloista, huvipaikoista, elokuvateattereista, kampaamoista ja muista käsityöläisistä, gallerioista, kirjastosta, puistoista, toreista, erityyppisistä julkisista palveluista ym.

*** saavutettavuus**

Keskustaan on päästävä nopeasti, mukavasti ja turvallisesti autolla, linja-autolla ja polkupyörällä sekä jalkaisin. Pysäköintipaikkoja ja bussipysäkkejä on oltava riittävästi lähietäisyydellä. Ehdoton edellytys keskustan vetovoiman kannalta on se, että sinne pääsee kätevästi autolla.

Kauppojen aukioloajat on sopeutettava asiakkaiden tarpeisiin. Keskustan ja kauppojen sisäänkäyntien on oltava sellaisia, että kävijä tuntee itsensä tervetulleeksi.

*** rakennukset, kadut ja ympäristö**

Keskustan on tarjottava kaupunkiympäristöön sopivia, laadukkaita, houkuttelevia ja kauniita rakennuksia.

Katuverkon on tarjottava keskustassa asioiville mahdollisuus käydä samalla kertaa useassa alueen liikkeessä. Katujen on oltava sellaisia, että ne houkuttelevat kävelemiseen ja kohtaamiseen. Kaupallinen ympäristö saa mielellään olla etualalla. Kaupunki koetaan katutasolta käsin.

*** kunnossapito**

Kiinteistöt ja yleiset alueet on pidettävä ehjinä, puhtaina, siisteinä ja turvallisina. Tämä on itsestään selvä edellytys sekä keskustan viihtyisyydelle että aktiiviselle osallistumiselle uudistustyöhön.

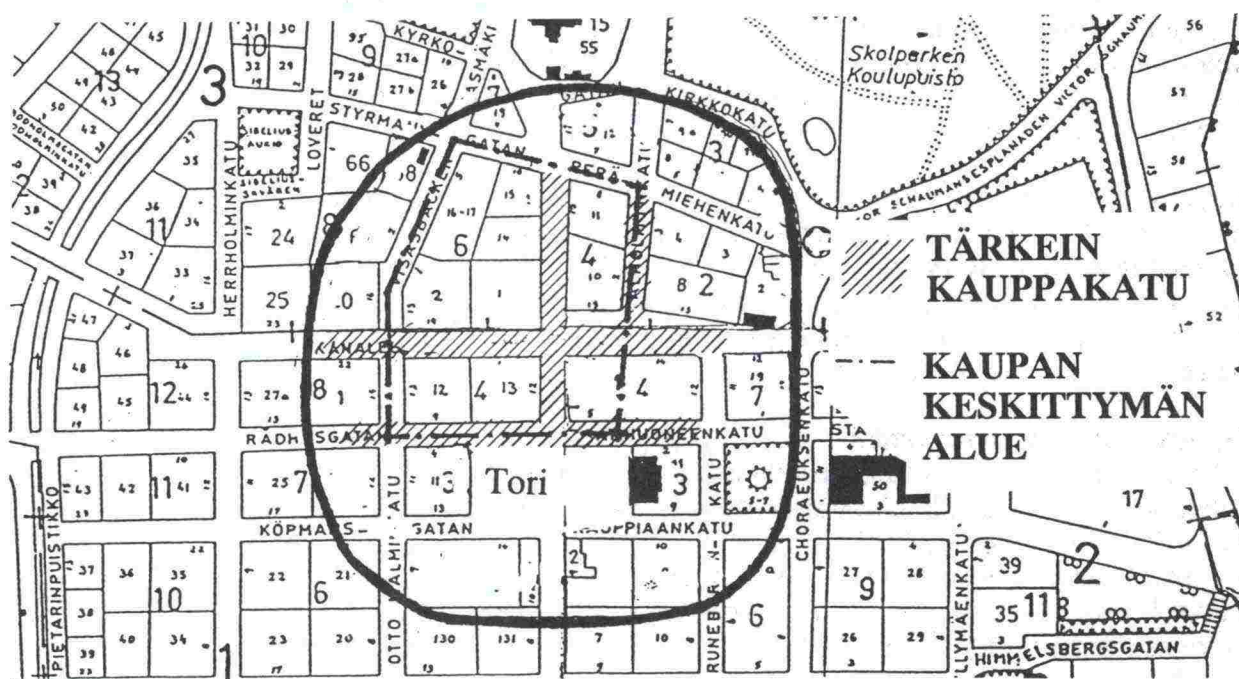
Tarkastelemme seuraavassa kohtia 1-3. Kohtaan 4 palaamme luvussa 5.

4.4 Keskustan osat ja kauppakadut

Pietarsaaren keskusta koostuu kahdesta osasta. Raatihuoneenkadun pohjoispuolisesta kaupallisten toimintojen osasta ja sen eteläpuolisesta hallinto- ja kulttuuritoimintojen osasta. Kaupalliset toiminnot ja kulttuuritarjonta ovat levittäytyneet laajalle alueelle. Liiketoimintaa on 6-7 kadun varrella.

Keskustan vetovoiman lisääminen edellyttää toimintojen keskittämistä entisestään, jotta alueen tarjonta saadaan helpommin hallittavissa olevaan muotoon. Ehdotamme, että kauppatoiminta keskitettäisiin Perämiehenkadun-Visasmäen-Raathuoneenkadun-Alholminkadun rajaamaan neljään "citykortteliin". Kulttuuritoimintoja tulisi kehittää ja keskitää ne kortteliin, jossa nyt sijaitsee musiikkikoulu (ja tyhjä pitsitehdas), ks kuva 5.

Kanavapuistikosta ja Isostakadusta kehitetään keskustan ensisijaiset kauppakadut. Muita, ns. toissijaisia kauppakatuja ei tämän vuoksi kuitenkaan tule pitää asemaltaan huonoina. Ne kaikki myötävaikuttavat osaltaan kaupungin toimintojen monimuotoisuuteen ja ovat tärkeitä osasia täydellisessä kaupungissa, johon tulee kuulua erisuuruisia ja -hintaisia liiketiloja yritysten tarpeisiin perustamisvaiheesta A-sijaintiin asti. On tärkeää antaa yritystoiminnalle hyvät toimintaedellytykset myös toissijaisilla paikoilla.



Kuva 5.

Tällä hajonnan sisältävällä toimintojen hajottamisella saavutamme monia myönteisiä vaikutuksia. Keskittäminen lisää vetovoimaa samalla, kun jäljellä oleva hajonta mahdollistaa monien eri tyyppisten toimitilojen ja toimintojen olemassaolon. Tämä on eduksi verrattuna esim. keskustan ulkopuolisten kauppakeskusten tasasuuriin vuokriin ja siitä johtuviin tarjonnan rajoituksiin.

Ensisijaisilta kauppakaduilta, A-kaduilta (lähinnä Kanavapuistikko ja Isokatu), vaaditaan

- * että niillä on selkeä identiteetti, joka voi ilmetä kadun sisääntulokohdista, päällysteestä, valaisimista, lipuista ym

- * että ne ovat tiiviitä ja helposti havaittavia kokonaisuuksia
- * että ne pystyvät tarjoamaan kaupungin parhaat ostos- ja ruokapaikat
- * että niiden varrelta löytyy hyviä kaikkiin vuodenaikoihin sopivia kohtaamispaikkoja, niin julkisia, puolijulkisia kuin yksityisiä
- * että niillä sijaitsevat toimitilat ovat helposti saavutettavissa ja sisäänkäynnit/julkisivut ovat tarkoituksenmukaisia ja kauniita
- * että niillä sijaitsevat toimitilat ja toiminnot ovat hyvin hoidettuja ja että
...

4.5 Tilojen ja toimintojen sisältö

Päivittäistavarakauppa on vähittäiskaupan lajeista se, joka toimii keskustan moottorina tuoden sinne suuria kävijämääriä, mutta keskustan varsinainen vetovoima perustuu kuitenkin erikoismyymälöihin. Keskustan kehittäminen vaatii erikoistavarakauppaan panostamista ja sitä, että luodaan edellytykset hyvällä paikalla sijaitsevien liikehuoneistojen kehittämiseen.

Keskustan ehdottomasti tärkein kilpailukeino on kuitenkin monimuotoisuus ja uudistamistyössä on siksi pyrittävä yhdistämään myönteisessä hengessä kauppa ja kulttuuri, työpaikat ja asunnot. Suuret ihmismäärät kaduilla, toreilla, kaupoissa ja muissa toimitiloissa tuovat keskustaan elämää ja turvallisuutta. Toimintoja sopivasti yhdistelemällä saadaan keskustaan ihmisiä ja liikettä suureksi osaksi vuorokautta.

Panosta erikoismyymälöihin!

Keskusta on tuotevalikoimaltaan erittäin kattava, Alkon puuttumista lukuun ottamatta, ja erityisesti päivittäistavara- ja vaatetusosalalla toimii vahvoja yrityksiä. Erikoistavaraliikkeitä tarvitaan kuitenkin lisää, samoin kuin Alkon myymälä (sivutoimipiste Prisman rakennuksessa toimivalle). Myös ruokapaikkoihin tarvitaan täydennyksiä, esim. ulkotarjoilutoimintaa tulisi rohkaista ja järjestää sitä varten sopivia tiloja.

Virkistä torikauppaa!

Torikauppa on saatava vilkkaammaksi, mikä merkitsee sen siirtämistä torilta, joka on jäänyt kaupallisen keskusalueen ulkopuolelle, huomattavasti viihtyisämmälle Kanavapuistikon "kävelykatutorille" Isonkadun ja Runeberginkadun väliin. Tämä koskee ainakin sitä torikaupan osaa, joka ei myyntiään varten tarvitse autoa.

Torikaupalle osoitetaan omat paikkansa "kävelykatutorilta" ja aluetta kehitetään markiisikatoksin ja sähköliittymien. Vastaavat järjestelyt ovat monissa pienissä kaupunkikeskustoissa osoittautuneet eräiksi uudistuksen tärkeimmistä tekijöistä.

Kioskeja kävelykadulle!

Kioskitoiminnalle luodaan kävelykadulla edellytykset rakentamalla sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiä sopiviin paikkoihin. Ehdotamme, että Pietarsaarta

varten muotoillaan oma, sen oloihin sopiva kioskityyppi, jota kaupunki tarjoaa kiinnostuneiden käyttöön.

Myyntialojen lisäys?

Kuten jo aiemmin totesimme, ei myymälätilojen kokonaisalaan tarvita lisäystä, myyntiala tulee päinvastoin vähenemään vähittäiskaupan keskittyessä keskustan pääkatujen varrelle. Myyntialan vähennyksen suuruus riippuu keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan kehityksestä, vrt luku 3 edellä.

Ydinkeskustan reuna-alueilla sijaitsevat toimitilat ovat vaarassa jäädä tyhjiksi toimintojen keskittyessä pienemmälle alueelle.

Uusia toimitiloja hyviltä paikoilta

Keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan tulevasta kehityksestä riippumatta tarvitaan ydinkeskustaan parempia sijaintipaikkoja liiketiloja varten ja myös parempia toimitiloja (tarkoituksenmukaisempia ja paremman työympäristön tarjoavia). Lisäksi tarvitaan huoneistoja uusien liikeideoiden kokeiluun. Tämän vuoksi tarvitaan etenkin Kanavapuistikkoon ympäröivään neljään "citykortteliin" uusia toimitiloja.

Myyvälätiloja tullaan siis sekä täydentämään että vähentämään 90-luvun aikana. Kaiken kaikkiaan voidaan ennakoida, että keskustan myyntiala on vuosisadan vaihteessa suurin piirtein samaa luokkaa kuin nykyäänkin.

Uusia vähittäiskauppayrityksiä?

Voivatko kaupunki ja kiinteistönomistajat jollain tavoin rohkaista uusia yrityksiä sijoittumaan keskustaan? Toki! Tähän voidaan pyrkiä

- kertomalla selkeästi keskustaa ja sen sisältöä koskevista tavoitteista ja keskustan kehittämistyöstä
- tarjoamalla yrityksille markkinatilannetta ja toimitiloja koskevia tietoja niin, että nämä pysyvät selvillä uusista tulonhankkimismahdollisuuksista ja vaihtoehtoisten liiketilojen hinnoista
- esittelemällä kehittämishankkeeseen liittyviä suunnitelmia ja niiden toteuttamistapoja
- käymällä yrityksissä jakamassa edellä mainittua informaatiota ja kuuntelemalla, millaisia ideoita yrityksillä itsellään on.

Uusia ruotsalaisia kauppaketjuja kannattaisi kokeilla. Lindex on onnistunut toiminnassaan erinomaisesti tällä ruotsinkielisellä seudulla. Kapp Ahl on väärässä paikassa, "suomenkielisessä" Kokkolassa, sen toiminta on tappiollista ja se voitaisiin ehkä houkutella siirtymään "ruotsinkieliseen" Pietarsaareen. Ehkä myös JC ja MQ olisivat kokeilemisen arvoisia yrityksiä?

Pankit

Pankkihuoneistot tukkivat usein hyvät liikepaikat. Pankkien rakennemuutokseen kuuluu osana se, että ne vetäytyvät kauemmas rakennuksen sisäosiin ja ylöspäin. Tämä tuo saataville uusia myymälätiloja parhailta liikepaikoilta.

Kulttuuri ja huvitukset

Kulttuuri- ja huvipalvelut ovat erittäin tärkeitä jo senkin vuoksi, että ne tuovat pitkäjänteistä vakautta kaupungin kehitykseen.

Yhdistystoiminta

Kaupungissa on runsaasti musiikki-, tanssi- ja teatteritiloja, ei kuitenkaan keskustan alueella. Muusikoilla ei ole harjoittelu- ja konserttitiloja. Teatteri- väki kaipaava suurta näyttämöä. Nuorille ei ole tarjolla tanssitiloja, vaikkakin diskoja on jonkin verran.

Huvikeskus

Pietarsaari on seudun nuorille jonkinlainen huvittelun keskus, mikä käy ilmi myös keskustan yöaikaisista jalankulkijoista tehdystä laskennasta. Keskiyöllä eräänä perjantaina marraskuussa 1992 oli ydinkeskustan kortteleissa liik- keellä 100 - 200 jalankulkijaa katutilaa kohti, yhteensä n. 500 henkilöä. Tähän on vielä lisättävä raggariautoissa ja "sisätiloissa" (diskoissa, musiikki- kahviloissa, pubeissa, yhdistystiloissa...) iltaansa viettävät.

Uusi konserttisali keskelle kaupunkia

Kysyntä voidaan osittain kattaa parantamalla kulttuuri-, huvi- ja yhdistystilo- jen yhteiskäyttöä. Keskustalle olisi kuitenkin eduksi, jos siellä olisi konsertti- sali ja se voisi näin saada mainetta eräänlaisena musiikin keskuksena. Ehdotus: konserttisali sijoitetaan "kulttuurikortteliin", musiikkikoulun yhtey- teen.

Uusi kirjasto aivan ydinkeskustaan

Uuden kirjaston paikasta kiistellään. Se on luonnollisesti sijoitettava keskus- taan torin läheisyyteen, esim. "kulttuurikortteliin". Sinne on mahdollista rakentaa tarkoituksenmukainen kirjasto katutasoon.

"Kulttuurikortteli", jonne ehdotetaan keskitettävän mahdollisimman paljon kulttuuri- ja huvitoimintaa, rajoittuu pohjoisessa Kauppiaankatuun ja lännes- sä Isoonkatuun. Toinen kiinnostava vaihtoehto on Visas-kortteli.

Ei mitään "Elokuvakaupunkia"?

Ruotsin suurissa kaupungeissa (väh. 50.000 asukasta) toimivat ns. Elokuvakaupungit (eli alueet, joille on keskitetty useita elokuvateattereita) ovat tärkeitä vetonauloja, mutta Pietarsaaren elokuvamarkkinat ovat valitettavas- ti turhan pienet tämän kaltaiseen toimintaan.

Asunnot ja toimistotilat

Elävä keskusta muodostuu monien eri toimintojen sekoituksesta. Sinne kuuluvat myös asunnot ja toimistot. Ydinkeskustan asuntorakentamiseen ei kuitenkaan kannata panostaa liian laajasti, koska asuntoja varten tarvitaan myös runsaasti ulkotilaa ja "omaa rauhaa" (vrt ruotsinkielisen version liite 7.) Mahdolliset perheasunnot on siksi syytä sijoittaa keskustan laitamille, kun taas ydinkeskustassa panostetaan lähinnä yhden ja kahden hengen pien- asuntoihin.

Todettakoon, että keskustan asuntojen vaikutus keskustan seudullisten toimintayksiköiden markkinapohjaan on vähäinen. Ne ovat kuitenkin turvalli-

suutta luova tekijä ja vähentävät osaltaan ilkvallan ja murtovarkauksien vaaraa.

Toimistoja voidaan sijoittaa kaikkiin keskuskortteleihin.

4.6 Rakennukset, ympäristö ja kohtaamispaikat

Kilpailutilanteen yhä kiristyessä on yksi tärkeimmistä puolustautumiskeinoista se, että keskustan viihtyisyyttä lisätään kehittämällä katu- ja toriympäristöjä sekä julkisia, puolijulkisia ja yksityisiä kohtaamispaikkoja.

Kehitettäväksi sopivia katu ympäristöjä ovat:

- * Isokatu Raatihuoneenkadun ja Perämiehenkadun välisellä osuudella. Ympäristöä parantavat toimenpiteet jäljempänä olevan luvun 4.8 mukaan.
- * Kanavapuiistikko. Kioskien ja torikaupan sijoittamismahdollisuudet alueelle tutkitaan.

Kehitettäväksi sopivia tori ympäristöjä ovat:

- * Torin itäpuoli varataan kesäisin erilaisiin tapahtumiin ja kioskimyyntiin tarpeisiin. Talvisin se toimii pysäköintipaikkana!
- * Torin länsipuolen pysäköintijärjestelyjä parannetaan.
- * Kanavapuiстикon kävelykadulle, Isonkadun itäpuolelle, muodostetaan uusi torimiljö torikauppaa varten.

Julkisina kohtaamispaikkoina toimivat nykyisin - etenkin yöaikaan viikonloppuisin - yhtä "citykorttelia" ympäröivät kadut eli osa Kanavapuiistikkoa, Isoakatua, Raatihuoneenkatua ja Otto Malminkatua.

Torin merkitys kohtaamispaikkana on vähentynyt huomattavasti. Siksi on aihetta ryhtyä kehittämään uutta toria "city-alueelle"!

Puolijulkisia ja yksityisiä kohtaamispaikkoja ovat myymälät, kahvilat ja ravintolat. Uusi kirjasto ja konserttitalo ydinkeskustassa lisäisivät kohtaamismahdollisuuksia.

Katutiljö syntyy seuraavien tekijöiden yhteisvaikutuksen tuloksena:

- * julkisivut, sisäänkäynnit (mahdollisesti suojakatoksia siellä täällä)
- * valaistus/valaisimet (vaikkapa paikoitellen julkisivuvalaistusta)
- * katupäällysteet
- * kalustus (penkit, istutukset, roskakorit ym.)

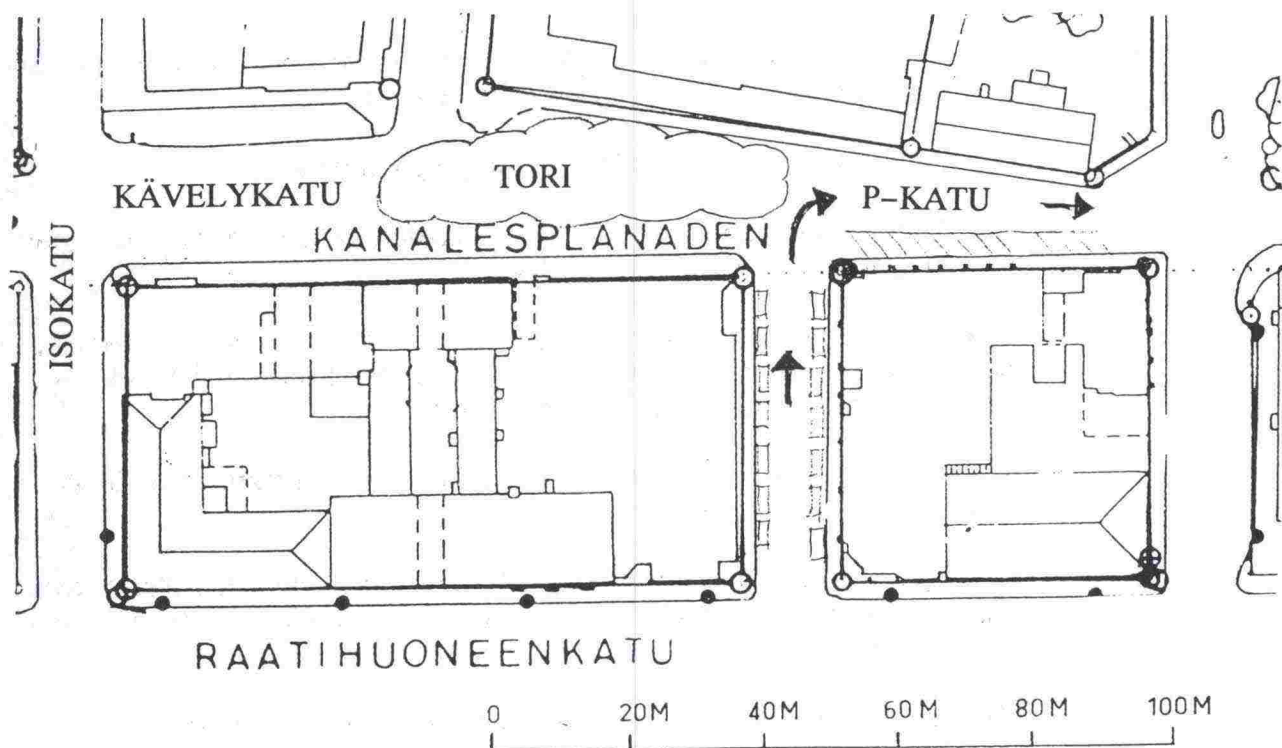
Myös julkisivujen taakse kätkeytyvät toiminnot vaikuttavat katukuvaan mainontansa ja muiden kaupallisten ilmaisukeinojen kautta.

Pankit hallitsevat Kanavapuistikon katutasen eräitä osuuksia. Pankit tulevat todennäköisesti vähentämään katutasen tilojaan lähivuosina, mikä avaa uusia käyttömahdollisuuksia ja kohottaa kadun ympäristöllistä tasoa.

4.7 Liikenne ja pysäköinti

Kävelykadut

Pietarsaari on niin pieni kaupunki, että kaupallispohjaista kävelykatuverkkoa ei kannata ulottaa liian laajalle, koska kävijämäärät eivät tällöin riitä pitämään katu ympäristöä elävänä. Nykyistä kävelykatua ei siis pidä laajentaa, ei ainakaan lähivuosina. Kävelykatu tuntuu jopa nykyisellään liian pitkältä, sen itäisin kortteliväli vaikuttaa autiolta, koska ympärillä ei ole liiketoimintaa. Ehdotamme siksi, että se muutetaan yksisuuntaiseksi pysäköintikaduksi tyyppiä "Lugna Gatan", ks kuva 6 (pysäköintipaikat voidaan järjestää pohjois- tai eteläpuoleisen julkisivun edustalle).



Kuva 6.

Keskusteluissa on ollut esillä Isonkadun muuttaminen kävelykaduksi. Emme kuitenkaan kehottaisi tähän, vaan katsomme, että sen sijaan tulisi keskittyä katu ympäristön parantamiseen ja kadun muuttamiseen korkealuokkaiseksi pysäköintikaduksi. Asiaa selostetaan tarkemmin luvussa 4.8.

Välttämättömät autot

Riippuvuutemme autoista johtuu rakentamastamme yhteiskunnasta, jossa asuminen on hajautettu yhä laajemmalle alueelle ja joka vaatii meiltä yhä suurempaa tehokkuutta. Olemme mukavuudenhaluisia, meillä on kotona hyvät säilytysmahdollisuudet ja käytössämme on runsas autokanta, mikä on omiaan innostamaan auton käyttöön ostosmatkoilla. Joukkoliikennevälineet eivät sitä paitsi valitettavasti sovi kovinkaan hyvin raskaisiin ostostöihin. Keskimääräinen lapsiperhe kuljettaa kotiin vuosittain 4 tonnia vähittäiskauppatavaroita ja noin kolme neljäsosaa tästä tavaramäärästä kuljetetaan autolla.

Henkilöautojen määrä on lisääntynyt voimakkaasti 80-luvulla ja lisäyksen odotetaan jatkuvan myös 90-luvulla, joskin aiempaa hitaampaan tahtiin - autoja lienee pian yksi joka toista asukasta kohti. Lähes kaikilla kotitalouksilla tulee olemaan käytössään auto! Erityisesti naiset, jotka tekevät pääosan ostoksista, lisäävät autoiluun, samoin kuin eläkeläiset, joista tulee yhä aktiivisempia kuluttajia.

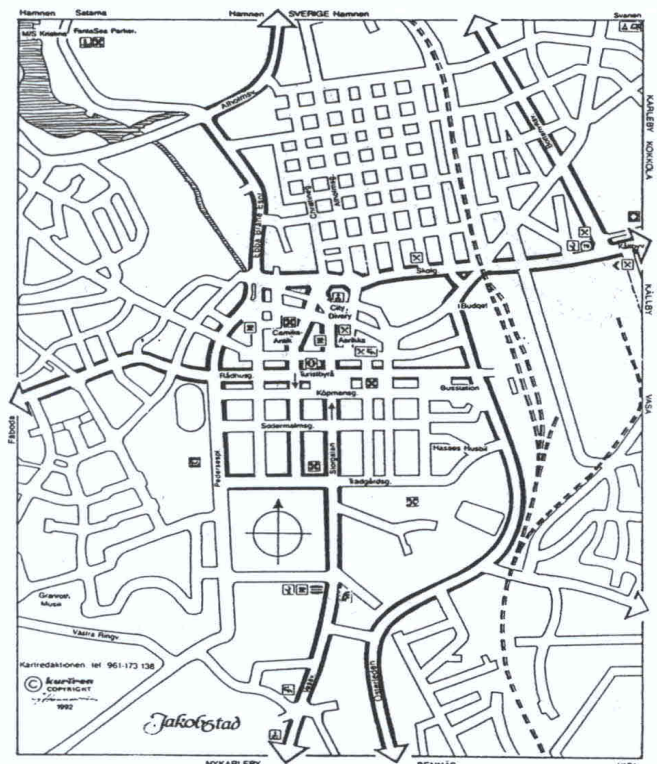
Jos auton käyttöä ostosmatkoilla vaikeutetaan, pyrkivät rajoituksen "uhriksi" joutuneet löytämään muita vastaavia kohteita, joihin yhä pääsee järkevästi ja aikaa säästäen autolla. He valitsevat ostospaikakseen keskustan ulkopuoliset marketit tai seudun autoystävällisemmät keskustat.

70 % Pietarsaaren keskustan vähittäiskaupan asiakkaista tulee alueelle autolla, joko kuljettajana tai matkustajana. Pieni osa asiakkaista käyttää ostosmatkaan linja-autoa.

Vrt mm. ruotsinkielisen version liite 4.

Helposti saavutettava keskusta

Keskustan liikeideana tulee olla hyvä ja helposti saavutettavissa oleva vähittäiskaupparjonta ainutlaatuisessa pienkaupunkiympäristössä. Pietarsaaren etuna on myös helppokulkuihin ja helposti hahmotettavissa oleva katuverkko, jossa pohjois-eteläsuuntaisina läpikulkukatuina toimivat Itäväylä/Jaakonkatu/Kolpintie ja Pietarinpuistikko/Ebba Brahen puistikko ja itä-länsisuuntaisina pääkatuina Koulukatu, Raatihuoneenkatu ja Puutarhakatu. Pohjois-eteläsuuntaisena pääkatuna toimii myös Isokatu.



Kuva 7.

Tarvitaan vain pienehköjä "keskustan pohjois-itäpuolisen sisääntulon" järjestelyjä, jotta liikennejärjestelmä toimisi hyvin myös tulevaisuudessa:

- * Jaakonkatua pidennetään sen hyvä taso säilyttäen Kolpintielle saakka.
- * Koulukatu johdetaan Jaakonkadulle puiston läpi.
- * Jaakonkadun-Viktor Schaumanipuistikon risteys muutetaan suora-kulmaiseksi kolmen tien risteykseksi.
- * Choreuksenkatu luokitellaan pääkaduksi suuren liikennemääränsä perusteella.



Kuva 8.

Pysäköintitarjonta

Keskustassa on n. 1300 yleisessä käytössä olevaa autopaikkaa. Näistä n. 800 on sopivalla paikalla keskustan kaupallisen toiminnan näkökulmasta. Tähän sisältyy myös torialue, joka - huomattakoon! - on varattu pitkäaikais-pysäköintiin, ks kuva 10.

Käyttöaste

Syksyllä 1992 suoritettussa laskennassa (ks ruotsinkielisen version liite 16) todettiin, että pysäköitynä oli noin 1000 autoa mitoitusaikana, eli maksimiai-kana perjantaisin ja lauantaisin loka-marraskuussa. Tämän valitun mitoitu-sajan perusteella voidaan päätellä, että pysäköintipaikat ovat ylikuormitettu-ja n. 30 tuntia vuodessa eli lähinnä suurten juhlapyhien aikana. Näistä pysäköidyistä autoista n. 700:n arvioitiin liittyvän vähittäiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen käyttöön (kävijät ja alueella työskentelevät).

Koko keskustan pysäköinnin käyttöaste oli siten 77 %. Keskeisimpien aluei-den käyttöaste oli 90-100 %. Kellaripysäköinnin, samoin kuin keskustan laitamilla sijaitsevien pysäköintipaikkojen, käyttö oli vähäistä. Pysäköintitilat koetaan täysiksi käyttöasteen noustessa 90 %:iin.

Asiakaspysäköintiä varten tarvitaan lisää paikkoja

Pysäköintipaikkoja on siis parin sadan autopaikan verran liikaa, jos huomioi-daan myös pitkän kävelymatkan päässä (kaupungin laita-alueilla) ja pysä-köintikellareissa olevat paikat. Todellinen tilanne on arviomme mukaan kuitenkin se, että asiakkaiden käyttöön tarvittaisiin n. 100 hyödyllistä auto-paikkaa lisää. Jos keskustan kehittämistyössä onnistutaan (tilojen käyttö tehostuu, myyntialaa rakennetaan lisää parin tuhannen neliön verran jne) ja jos vielä varaudumme siihen, että autoilu lisääntyy entisestään, on tämän lisäksi järjestettävä vielä n. 200 lisäpaikkaa eli 90-luvulla olisi hyödyllisiä pysäköintipaikkoja saatava lisää yhteensä n. 300 kpl.

Tämä lisäys riippuu luonnollisesti täysin siitä, kuinka keskustan uudistami-nessa onnistutaan. Jos annamme Keskon rakentaa tavaratalonsa suunni-teltuun paikkaan, emmekä tee mitään keskustan hyväksi, emme tule tarvit-semaan lisää autopaikkoja.

Toimenpide-ehdotukset

Eräs tapa tehostaa asiakaspysäköintiä on se, että pitkäaikaispysäköinti ohjataan muualle Kauppiaankadun ja Strengberginkadun rajaamalta alueel-ta. Pitkäaikaispysäköintiin ehdotetaan sen sijaan varattavan tilaa Kaup-piaankadun eteläpuolelta ja kolmelta uudelta pysäköintialueelta, jotka sijait-sivat keskustan itälaidalla (2 kpl) ja länsilaidalla (PL-merkinnällä varustetut alueet kuvassa 10). Pysäköintitilaa saataisiin näin lisättyä yhteensä noin 300 autopaikan verran, lähinnä pitkäaikaispysäköinnin tarpeisiin, mikä samalla vapauttaisi arviolta 100-200 ydinkeskustan autopaikkaa hyödylli-seen asiakaspysäköintiin.

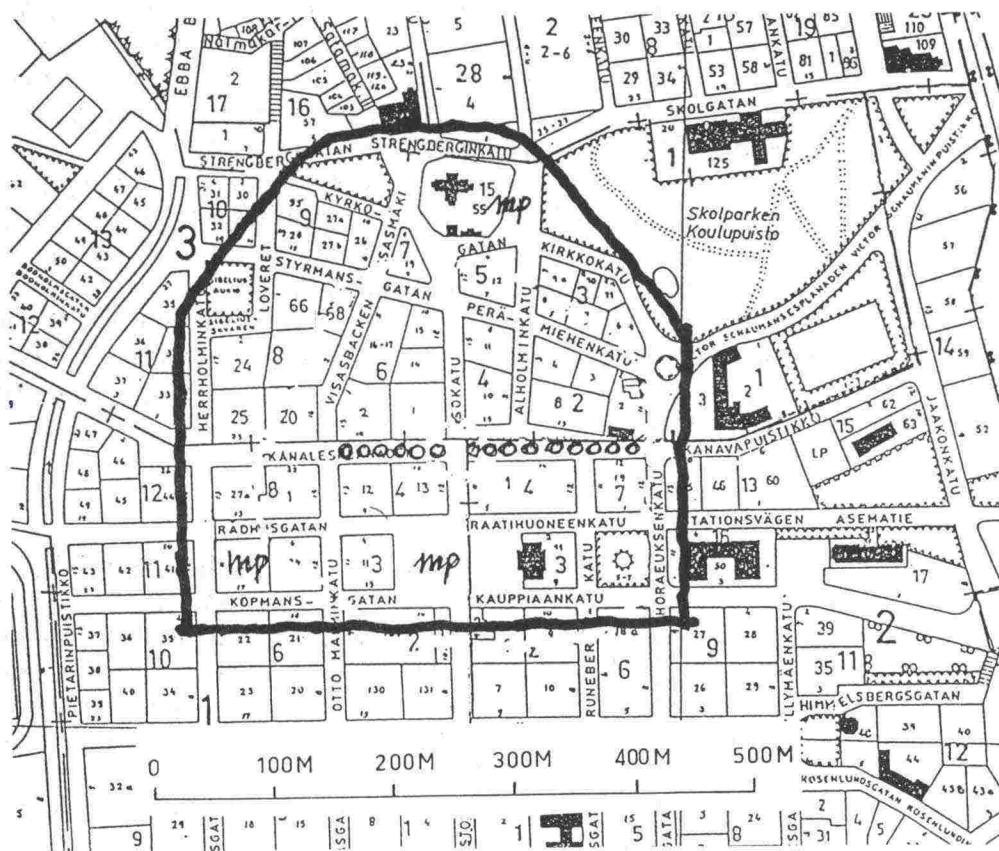
Tämän lisäksi voidaan asiakaspysäköintiä tehostaa myös suoraan seuraa-vasti (PK-merkinnät kuvassa 10):

- * torin länsiosaan saadaan muutamia kymmeniä autopaikkoja lisää parantamalla pysäköintijärjestelyjä.

- * torin itäosaan voidaan talvisin järjestää paikat noin 50 autolle.
- * kävelykadun itäpäähän saadaan parikymmentä autopaikkaa, kun kävelykadun Runeberginkadun ja Choreuksenkadun välinen osuus korvataan yksisuuntaisella pysäköintikadulla.
- * Heinätorille mahtuu muutamia kymmeniä autoja lisää, kun pysäköinti järjestetään paremmin.

Yhteensä olisi lyhytaikaispysäköintiin (enint. 2 tuntia) siis järjestettävissä lisää pysäköintipaikkoja seuraavasti: +100-150 kpl talvisin ja +50-100 kpl kesäisin.

Todettakoon, että jos asiakaspysäköintipaikkojen vajaukseksi jää 300 paikkaa, joista runsaat 200 olisi normaalisti vähittäiskaupan asiakkaiden käytössä, niin tämä merkitsisi pelkästään keskustan vähittäiskaupan osalta myyntimahdollisuuksien menetystä n. 50 milj.mk:n eli 20 %:n edestä vuodessa (edellyttäen, että vajuus on todellista eli että paikkoja todella tarvittaisiin), vrt ruotsinkielisen raportin liitteet 3 ja 4. Pysäköinnin parantamistoimenpiteet olisivat siten selvästi kannattava sijoitus.



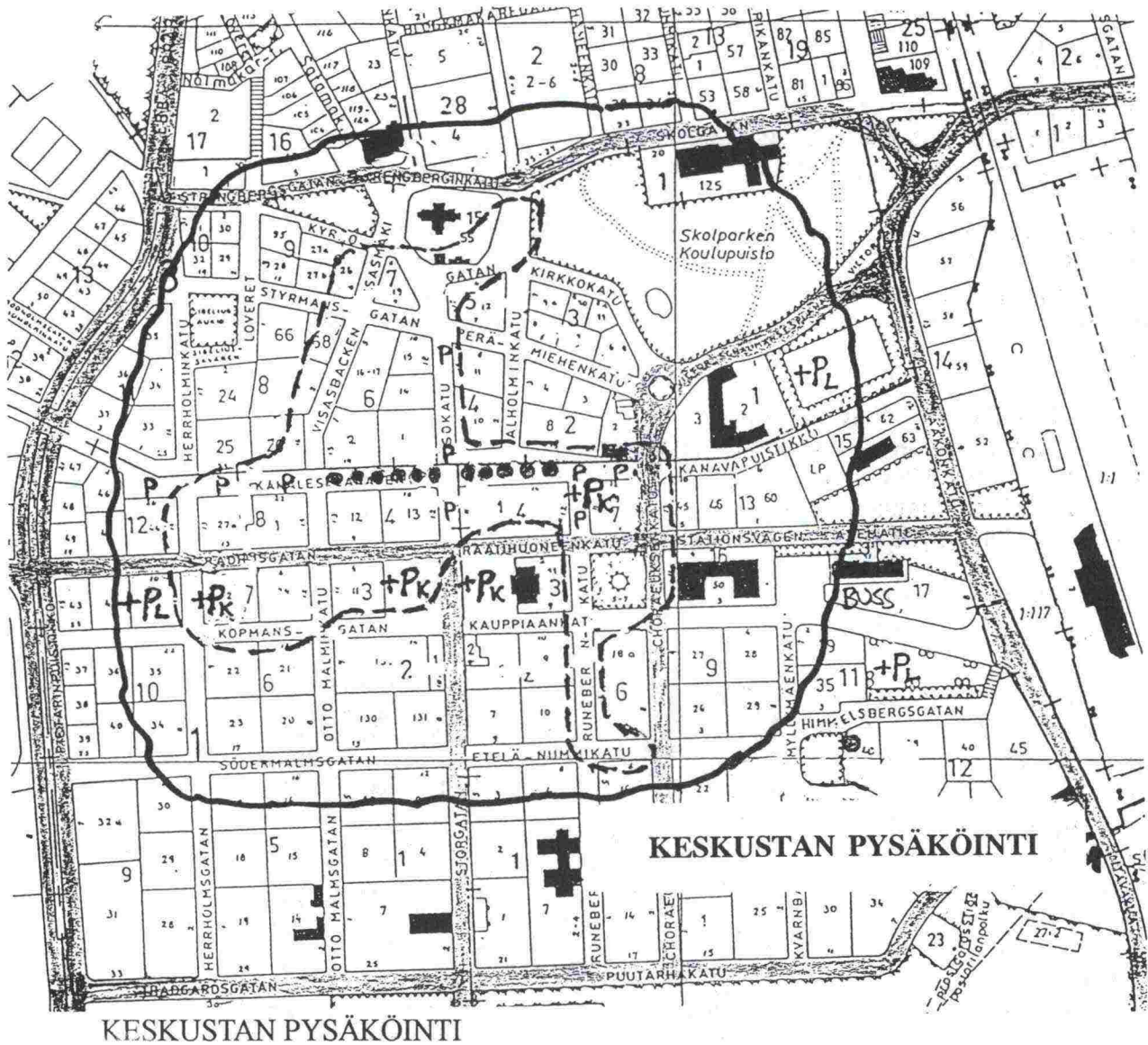
Kuva 9.

mp = pysäköintialue

ooo = kävelykatu

Nykyiset pysäköintipaikat

Kuvan 9 Rengastetulla alueella on noin 800 sopivalla etäisyydellä olevaa autopaikkaa, jotka ovat yleisesti kaupallisten palvelujen asiakkaiden käytettävissä. Katujen varsilla autopaikkoja on noin 650 ja pysäköintialueilla noin 150.



Kuva 10.

- +P Pysäköintipaikkoja mahdollista rakentaa lisää
- PL Pitkäaikaispysäköinti
- PK Lyhytaikaispysäköinti
- Kadunvarsipysäköinnin käyttöaste 90 % tai enemmän
- P Pysäköintikatu
- OOO Kävelykatu
- Pääkadut

Tarvelukujen kommentit

Edellä esittämämme arvio pysäköintipaikkojen tarpeesta perustuu seuraaviin vuoden 1992 tarvelukuihin, jotka ilmaisevat autopaikkojen määrän 1000 m²:n bruttoalaa kohti (suluissa m²/autopaikka):

	Kävijät	Työssäkäyvät	Yhteensä
Kaupalliset palvelut	20 (50)	5	25 (40)
Pelkästään vähittäiskauppa	25 (40)	5	30 (33)

Esitetyt tarveluvut

- * on määritetty syksyllä 1992 suoritettun pysäköintilaskennan avulla
- * ovat keskiarvolukuja, hajonta eri toimialojen välillä on suurta

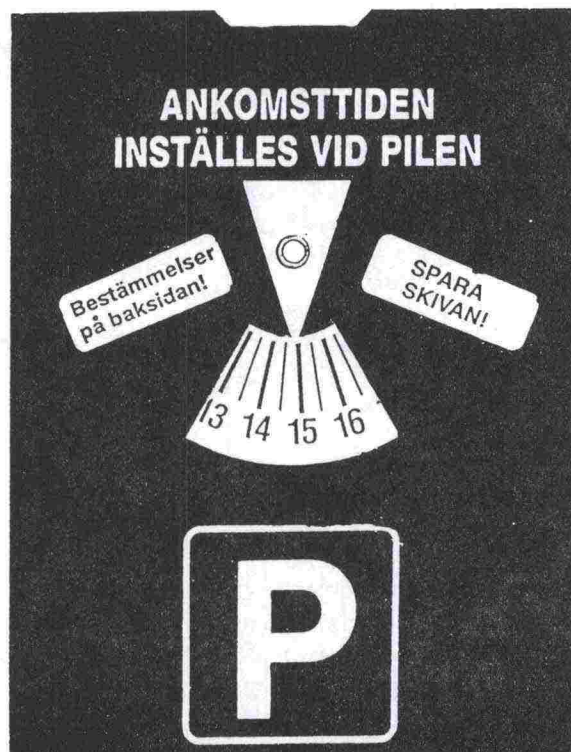
Vuosisadan vaihteen tarvelukuja laskiessamme olemme lisänneet nykyisiin tarvelukuihin 10 %, millä pyrimme ennakoimaan autojen määrän kasvun ja autolla tehtyjen ostosmatkojen lisääntymisen. Edellä osoittamamme asiakaspysäköinnin lisärakennustarve tulevaisuudessa perustuu juuri näihin lukuihin.

Kommentti pysäköinnin laadun parantamisesta

Osaa keskustassa asioivista rasittaa todennäköisesti se, että pysäköintiajat ovat lyhyitä ja maksut korkeita, vrt Jönköpingin keskustaa koskeva selvitys, liite D. Pysäköinnin laatua voidaan siten parantaa, paitsi hyvien paikkojen määrää lisäämällä, myös kahdella muulla tehokkaalla tavalla:

- * pysäköintiaikoja pidentämällä
- * ohjaamalla pysäköintiä maksujen sijasta aikarajoituksin

Ehdotamme, että lyhytaikaispysäköinnin aikaraja nostetaan 2 tuntiin (tai jopa 4 tuntiin) ja että käyttöön otetaan pysäköintikiekko, jolla pysäköintiä voidaan ohjata aikarajoituksin maksujen sijasta. Näillä toimenpiteillä pysäköintijärjestelmästä saadaan joustava ja autoilijoiden kannalta miellyttävä.



Kuva 11.

Kommentti pysäköintiluolasta

Keskusteltaessa uuden suuren kaupallisen yrityksen perustamisesta Pietarsaaren keskustaan ehdotettiin, että pysäköintiongelmrat ratkaistaisiin rakentamalla pysäköintiluola.

Katsomme kuitenkin, että luolaa ei tarvita, ellei sitten tähän pysäköintimuotoon päädytä puhtaasti ympäristösyistä. Kuten olemme edellä selostaneet voitaisiin pysäköintipaikkojen tarve tyydyttää vuosisadan vaihteeseen saakka kohtuullisin maanpäällisin täydennyksin (n. 300 autopaikkaa).

Ihmiset kokevat maanalaisen pysäköinnin yleensä myös epämiellyttäväksi ja turvattomaksi, mikä tekee siitä maanpäällisiin pysäköintijärjestelyihin verrattuna vähemmän houkuttelevan. Maanpinnan alapuolinen pysäköinti vaikuttaa siten jo sinällään heikentävästi pysäköintipaikkojen kysyntään (vähennystä ehkä 30 % kertoimeen 0,7 asti), mikä on kielteistä esim. vähittäiskaupan kannalta (myynnin heikkeneminen ehkä 10 % kertoimeen 0,9). Tämä koskee erityisesti Pietarsaaren kaltaisia pieniä paikkakuntia, joissa pysäköinnin helppous koetaan tärkeämmäksi asiaksi kuin esim. Vaasan tapaisissa suuremmissa kaupungeissa. Kadunvarsi-, tori- ja aluepysäköinti sopivat myös paremmin pikkukaupungin oloihin ja ilmapiiiriin.

Pysäköintiluola edellyttää sitä paitsi suuria investointeja, mm. siksi että sitä tuskin voidaan rakentaa vaihteittain (kuten voidaan tehdä pysäköintialueita rakennettaessa ja kustannuksetkin ovat vain 1/10 luolan kustannuksista).

Kommentti pysäköintipaikkoihin liittyvän vastuun jaosta

Pysäköinnin rakentamisen kustannusvastuu on Ruotsissa kiinteistönomistajalla ja asia ratkaistaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Usein käytetään yhteiskäyttönormiin pohjautuvaa ns. pysäköinninostoa (kunta myy tilaa kunnalliselta pysäköintialueelta).

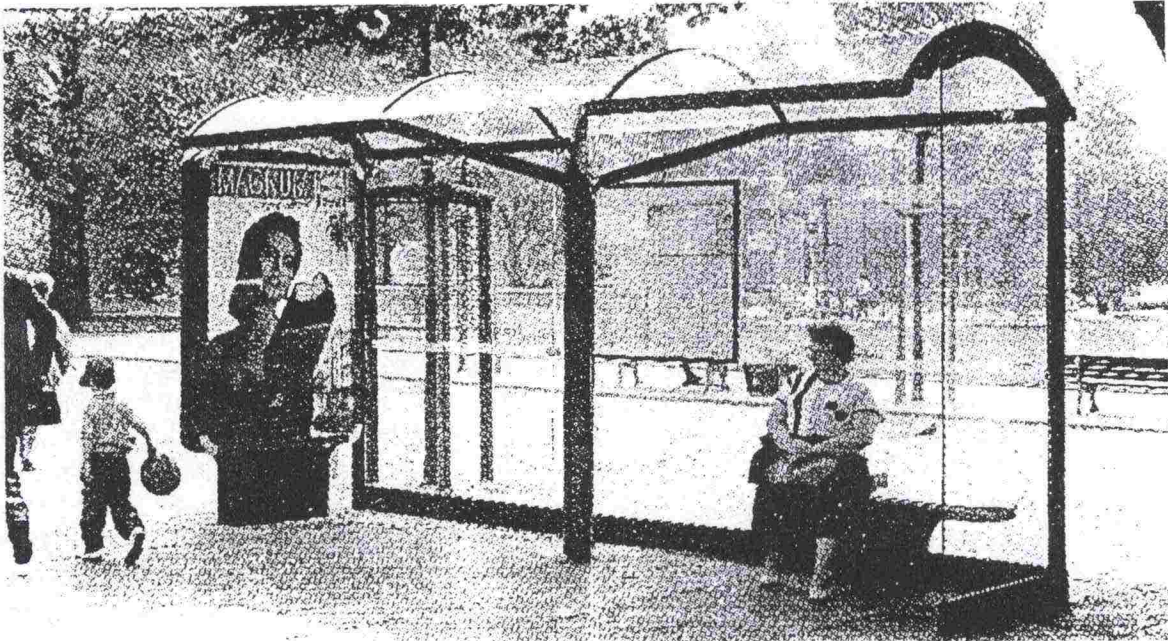
Jos vastuu on jaettava usean kiinteistönomistajan kesken, esim. yhteisomistuksessa olevan alueen ollessa kyseessä, on määrittelyssä usein hyvä lähteä mitoitusintitasoista ja viikoittaisesta pysäköintituntien määrästä (eli "hyödyistä").

Linja-autoliikenne

Pietarsaaren linja-autoliikennettä hoidetaan Kauppiaankadun päätepysäkillä käsin ja toiminta on tällä hetkellä melko heikkoa. Linja-autolla kulkevien asiakkaiden osuus lienee rahassa mitattuna (tehtyjen ostosten määrä) lähellä nollaa.

Ehdotus: elvytetään linja-autolla matkustamista sijoittamalla sopivaan paikkaan torin viereen bussipysäkki. Pysäkki tulisi valaista ja varustaa mukavalla ja tyylikkäällä katoksella sekä selkein linja- ja aikataulutiedoin.

Pitkän aikavälin kehityksen kannalta (vuoden 2000 jälkeen) on tärkeää, ettei rakentamisella pilata mahdollisuuksia linja-autoliikenteen lisäämiseen tulevaisuudessa.



Kuva 12.

Taksi

Taksiasemaa tarvittaisiin. Se voitaisiin sijoittaa esimerkiksi nykyisen linja-autoaseman yhteyteen. Lisäksi taksitoimintaa varten tarvittaisiin keskeiselle paikalle 1-2 asiakaspuhelinta (yksi torille ja yksi vaikkapa kirkon lähistölle).

Kevyt liikenne

Kaikkien pyöräteiden on päädyttävä keskustaan ja niiden reittien keskustassa on oltava suoria ja turvallisia. Sama koskee jalankulkureittejä, vaikkakin tässä yhteydessä on tärkeintä huolehtia siitä, että keskustan katuverkon sisäinen saavutettavuus on hyvä, minkä olemme tuoneet esille tulevaa keskustarakennetta koskevissa ehdotuksissamme.

4.8 Isokatu

Kävelykatu?

Kaupungissa on keskusteltu siitä, pitäisikö Isokatu muuttaa kävelykaduksi Raatihuoneenkadun ja Perämiehenkadun välisellä osuudella. Katsomme kuitenkin, kuten totesimme jo luvussa 4.7., että keskustan kävelykatuverkko muodostuisi tämän seurauksena nykytilanteeseen nähden liian laajaksi.

Korkeatasoinen pysäköintikatu!

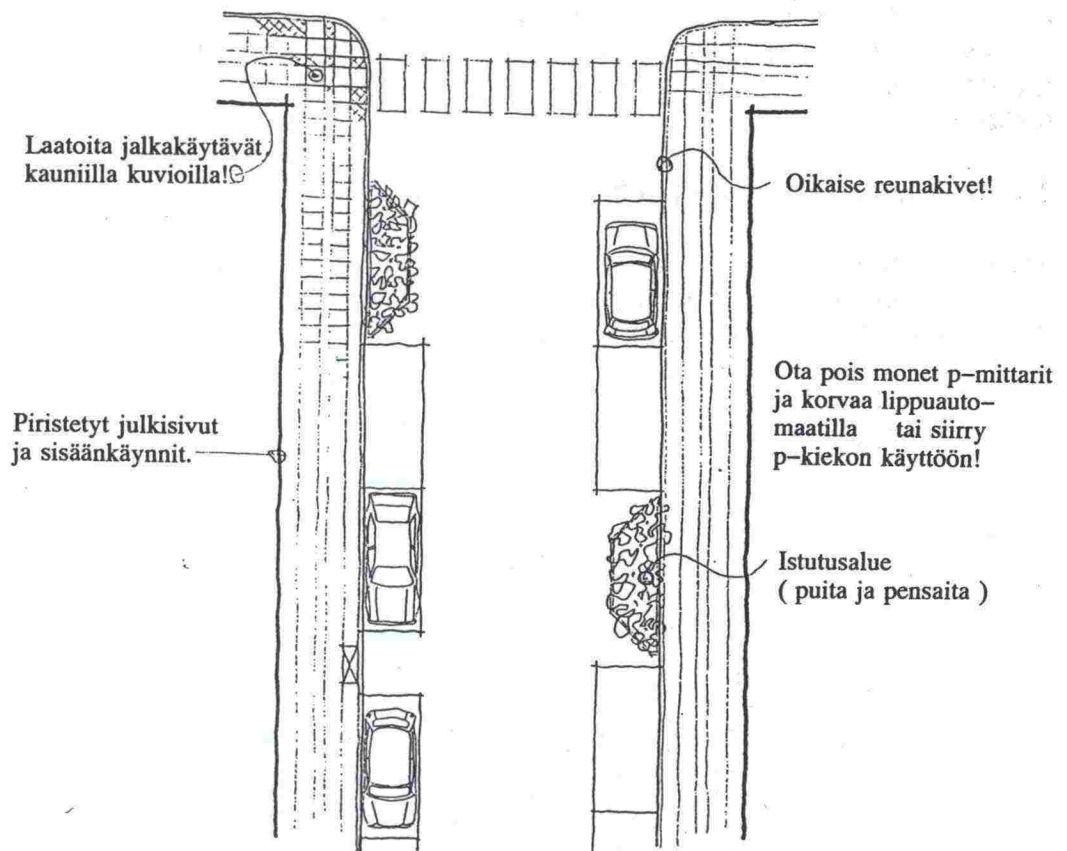
Koska tavoitteena on turvata Pietarsaaren keskustan vähittäiskaupan asema kilpailussa ulkopuolisten suuryksiköiden kanssa, ehdotamme sekä ympäristöön että saavutettavuuteen panostamista eli mielestämme Isokatu kannattaisi muuttaa korkeatasoiseksi pysäköintikaduksi. Nykyiset 36 auto-paikkaa säilytetään ja katu on myös jatkossa avoin kaksisuuntaiselle autoliikenteelle. Katuympäristöä kohennetaan toimenpiteillä, jotka kohdistuvat

rakennuskantaan (julkisivujen maalaus, sisäänkäyntien kunnostus, lippukoristeet...), katupäällystyksen (jalkakäytävät ja ajorata tulee pitää ehjinä ja siisteinä), valaistukseen, kalustukseen (kauniit ja siistit roskakorit) ym.

Toimenpiteiden on oltava maltillisia (ei kuitenkaan mitään tilapäisratkaisuja), mikä auttaa toisaalta pitämään kustannukset alhaalla ja toisaalta antaa enemmän joustavuutta tulevaisuuden varalle (ehkäpä Isostakadusta kuitenkin joskus tulevaisuudessa tehdään kävelykatu?).

Isokatu – Korkeatasoinen P-katu

Idealuonnos



Kuva 13.

Vaikutukset vähittäiskauppaan

Arvioimme, että kyseisellä Isonkadun osuudella sijaitsevien vähittäiskaupan yritysten liikevaihto on yhteensä enintään 30 milj. mk vuodessa. Isonkadun autopaikat tuottavat sen varrella ja lähistöllä olevalle vähittäiskaupalle arviolta 250 000 - 300 000 mk vuodessa autopaikkaa kohti eli kaikkien 36 autopaikan tuotto on noin 10 milj. mk vuodessa.

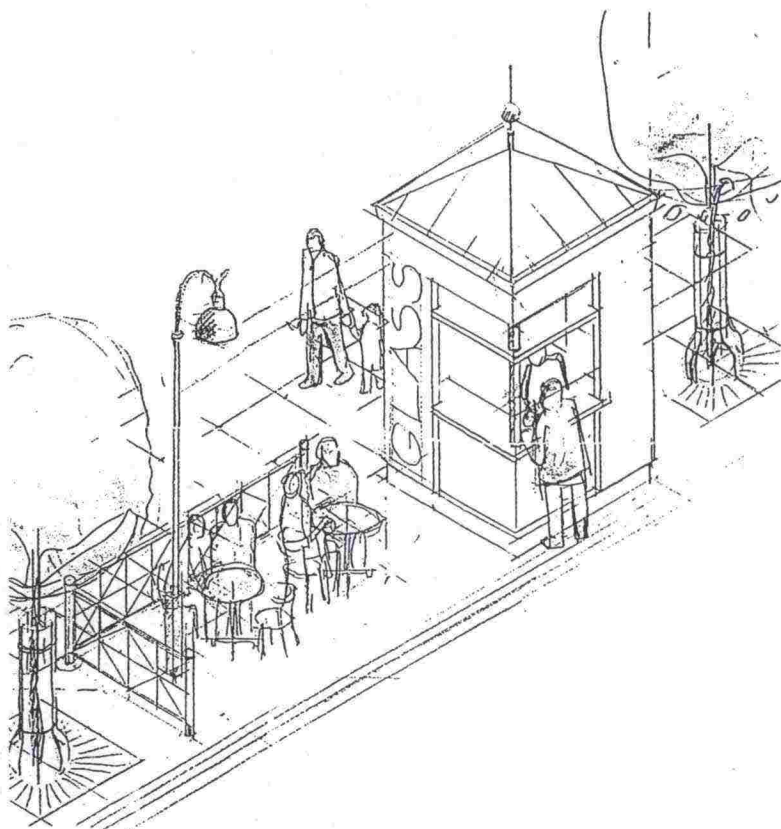
Jos Isostakadusta tehdään kävelykatu menetetään samalla toisaalta kyseiset 36 autopaikkaa ja sen myötä siis osa tästä 10 milj. mk:n vuosimyynnistä. Toisaalta vähittäiskauppa hyötyy kävelykadun tuomasta ympäristön laadun kohenemisesta. Kokemusten mukaan hyöty on tavallisesti vähintään n. 5 % eli tässä tapauksessa n. $0,05 \times 30 = 1-2$ milj. mk/vuosi. Nettovaikutus Isonkadun ja sen lähistön vähittäiskaupalle olisi n. 5 milj. mk tappio/vuosi. Pahimmassa tapauksessa tämä johtaisi siihen, että jokin liikkeistä joutuisi sulkemaan ovensa tai ainakin siirtymään muualle. Menetetty myynti ohjautuu keskustan muihin osiin tai sen ulkopuoliselle vähittäiskaupalle.

Jos Isostakadusta sen sijaan kehitetään korkeatasoinen pysäköintikatu, voidaan sen saavutettavuus turvata ja lisäksi tuovat ympäristöä parantavat toimenpiteet muutaman prosentin lisämyynnin vähittäiskaupalle.

Kävelykaduksi muuttaminen on usein eduksi, kun on kyse vetovoimaisista A-kaduista ("keskustan parhaista ostoskaduista"), mutta Isonkadun kaupallinen tarjonta on nykyisellään niin kapea-alaista, että sen säilyttäminen ajettavana pysäköintikatuna on sekä vähittäiskaupan että ydinkeskustan etujen mukaista.

4.9 Kunnossapito, markkinointi ja toiminnot

Keskustan on tarjottava muutakin kuin kaupallisia palveluja: kulttuuria, huvia, kokemuksia, kohtaamispaikkoja, juhlatilaisuuksia jne. Tämä on tärkeää etenkin nuoria ja matkailijoita ajatellen.



Kuva 14.

Keskustan uudistamistyössä on keskityttävä hyödyntämään ja kehittämään siellä jo nyt olevia hyviä toimintamuotoja ja pyrittävä lisäksi löytämään uusia kaupunkiympäristöön sopivia kanssakäymisen muotoja, vaikkapa kahviloiden, pubien, baarien, kauppojen, gallerioiden, ravintoloiden, urheiluhallien, kirjastojen, kirkkojen ja puistojen piiristä.

On huolehdittava siitä, että keskustatoimintojen hoitamista varten järjestetään hyvin organisoitu ja aktiivinen johtoryhmä. Yrittäjät ovat äskettäin perustaneet toimintaryhmän kävelykadun kehittämistyötä varten. Tämä on hyvä asia, mutta ryhmä tarvitsee varmasti toiminnalleen taloudellista tukea ja sen työkenttää on varmaankin syytä laajentaa. Lisäksi olisi päästävä kiinteään yhteistyöhön kaupungin ja kiinteistönomistajien kesken. Tulevaisuudessa perustettavan (älkää viivytelkö turhaan!), entistään paremman keskustatoimintojen johtoryhmän tehtävänä olisi työskennellä jatkuvasti seuraavien asioiden parissa:

- * Ydinkeskustan lyhyen ja pitkän aikavälin kehittäminen yhteistyössä muiden tahojen kanssa, esim. tässä raportissa esitettyjen ideoiden ja ehdotusten mukaisesti
- * Selkeät kiinteistönomistajien yhteispanostukset
- * Vähittäiskaupan ja kauppiaiden aktiivisuuden lisääminen
- * Yhteisten asiakkaiden tarpeisiin sovitettujen aukioloaikojen kehittäminen
- * Ydinkeskustan markkinointi
- * Kaupungin, kiinteistönomistajien ja yrittäjien yhteisten hankkeiden käynnistäminen ja eteenpäin vieminen.

Eräitä keskustatoimintojen johtoryhmän tulevassa työssään kohtaamia markkinointihaasteita:

- 1 Pietarsaaren ydinkeskustan imagon luominen: esim. Seudun Paras Ostoskeskus
- 2 Ihmiset on saatava huomaamaan, että Ydinkeskusta on parempi, huomattavasti parempi vaihtoehto kuin sen ulkopuolelle sijoittuneet marketit
- 3 Jatkuvuuden luominen yhteiseen markkinointiin. Sanomalehdet, esitteet, lentolehtiset, paikallisradio ja -TV, video
- 4 Mainosrahoitteisten sateenvarjojen tarjoaminen: kestävät, tiiviit ja mukavat
- 5 Mainosrahoitteisten kotiinkuljetusten tarjoaminen: avuliaisuus, ystävällisyys, reiluus.

Jne, jne, jne. Seuraavaksi laadittavaksi tuleva ideakirjanen tai toimenpideohjelma tuo esiin uusia ehdotuksia ja näkökulmia ja lisää syntyy varmasti työn kuluessa, mikä onkin ehdottoman välttämätöntä.

4.10 Kävijähaastattelu

Tutkimustyön loppupuolella suoritettiin pistokoeluonteinen kysely, jossa haastateltiin n. 50 keskustassa kävijää (ks ruotsinkielisen raportin liitteen 14 kyselylomake). Haastattelun tulokset saatiin niin myöhään, että niitä ei voitu hyödyntää itse analyysin teossa. Haastattelun voidaan sen sijaan katsoa tässä tilanteessa toimivan eräänlaisena ehdotustemme kontrollina. Sen tulokset myös tukevat tekemiämme ehdotuksia.

Selostamme tässä lyhyesti saamiamme vastauksia ja kommentoimme jossain määrin niiden suhdetta omiin ehdotuksiimme.

- Kysymys 1.** *Mikä on tärkein syy siihen, että olet täällä (Pietarsaaren keskustassa)?*
42 % Ostoksilla.
28 % Työn takia.
- Kysymys 2.** *Miten tulit tänne?*
72 % Autolla.
Vastaa olettamustamme.
- Kysymys 3.** *Pääseekö tänne mielestäsi helposti?*
88 % Kyllä.
Mekään emme ole havainneet mitään varsinaisia puutteita tieverkossa.
- Kysymys 4.** *Mikä on parasta keskustassa?*
27 % Hyvät kaupat.
18 % Kävelykatu.
15 % Ihmiset.
"Hyvät kaupat"-vastausten osuus melko pieni, yleensä niitä on enemmän.
- Kysymys 5.** *Mikä on huonointa keskustassa?*
35 % Liian vähän kauppoja.
28 % Pysäköinti.
Teemme parannusehdotuksia.
- Kysymys 6.** *Onko keskustassa jokin muita viihtyisämpi alue?*
39 % Kävelykatu.
20 % Skata.
20 % Ei ole.
Olemme samaa mieltä: kävelykatu on (osittain) hieno alue.

- Kysymys 7.** *Mikä on keskustan ydinalue?*
48 % Tori.
30 % Kävelykatu/Isokatu.
Uskomme, että keskusalue on siirtymässä Kävelykadun/ Isonkadun suuntaan.
- Kysymys 8.** *Miten tyhjät toimitilat tulisi käyttää?*
35 % Lisää kauppoja.
23 % Kahviloita, pubeja, ravintoloita.
Tuntuu oikealta.
- Kysymys 9.** *Pitäisikö kaupat ja muut palvelut hajauttaa eri puolille keskustaa vai keskittää yhden tai kahden kadun varrelle?*
82 % Toiminnot tulee keskittää.
Yllättävän vahva tuki keskittämisen lisäämistä puoltavalle ehdotuksellemme.
- Kysymys 11.** *Pitäisikö kävelykatuja rakentaa lisää?*
88 % Ei.
Tämäkin ehdotuksemme saa yllättävän suurta tukea.
- Kysymys 12.** *Olisiko erilaisia tilaisuuksia, juhlia, tempauksia jne. järjestettävä useammin?*
74 % Kyllä.
Käy yksiin aktiivista keskustatoimintojen johtoa koskevien ajatustemme kanssa.
- Kysymys 13.** *Olisiko toria käytettävä enemmän erilaisiin tilaisuuksiin, ulkotarjoiluun ym:hun?*
48 % Kyllä.
Tästä emme olisi niin varmoja.
- Kysymys 14.** *Kuuluuko torikauppa torille vai kävelykadulle?*
75 % Torille.
Uskomme, että torikauppa menestyisi paremmin, jos se sijoitettaisiin "uudelle torille" kävelykadulle.

Laatuarvioinnit B1-B18.

Ryhmitys arvosanan mukaan:

Arvosana >3,5 eli hyvä

Kävelykatu,

Elokuvateatterit, kirjasto, kirkot, urheilulaitokset,

Turvallisuus, järjestys.

Arvosana 2,9-3,4 eli tyydyttävä

Kävely- ja pyörätiet keskustaan,

Siivous,

Rakennusten väri ja muoto,

Ulkoinen ympäristö,

Pietarsaaren keskusta nuorten kannalta,

Aukioloajat.

Arvosana <2,9 eli huono
Pysäköinti (2,3),
Torikauppa (2,8),
Muut kaupalliset palvelut (2,6),
Erityisjärjestelyt (2,8),
Yleisökäymälät (1,7),
Yleisöpuhelimet (2,1),
Tori (2,6),
Pietarsaaren keskusta matkailun kannalta (2,3),
Kauppiaiden markkinointitoiminta (2,6).

Ajattelemisen aihetta antavia arvosanoja, jotka pääosin tukevat tekemiämme ehdotuksia.

Arvosanojen keskiarvoksi muodostuu 2,9 (tydyttävä). Tätä voidaan verrata Kokkolan keskustan saamaan arvosanaan 2,5 (huono) ja Vaasan keskustan arvosanaan 3,3 (tydyttävä).

Tämä kävijähaastattelu on siis vain pistokoe, jonka luotettavuus on rajallinen. Mutta tulokset ovat joka tapauksessa mielenkiintoisia!

5 KOMMENTTEJA SIITÄ KUINKA UUDISTUSTYÖ VOISI EDETÄ

5.1 Yhteistyöllä tuloksiin!

Ruotsista ja muista maista saatujen kokemusten perusteella suosittelemme, että keskustan kehittämistyötä jatketaan yhteistoiminnan kautta tässä luvussa hahmotellulla tavalla. Mielestämme yhteistyö on paras (ainoa) tie menestykseen. Jos sen sijaan työn toteutuksesta tulee vastaamaan kaupunki yksinään, on toteutus puhtaasti organisatoriselta kannalta yksinkertaisempaa ja luku 5 menettää suurelta osin merkityksensä.

5.2 Työtehtävät ja organisaatio

Ehdotamme,

että kehittämistyötä jatketaan keräämällä tässä esitetyt ideat ja ehdotukset Pietarsaaren ydinkeskustan uudistamisen ideakirjaan. Tässä yhteydessä on erittäin tärkeää, että ideat testataan ja muokataan tarpeita vastaaviksi parhaan kokonaistehon saavuttamiseksi, esim. tarkastelemalla niiden suhdetta keskustan kulttuuritarjontaan ja toteuttamismahdollisuuksiin käytännössä. Ideakirjaan kuuluu tärkeänä osana kattava toimenpideohjelma. Siihen on sisällytettävä sekä pitkän aikavälin toimenpiteitä että nopeaa alkunpääsyä varten tarvittavia lyhyen aikavälin toimenpiteitä. Jokaiseen toimenpiteeseen on liitettävä kustannusarvio, aikataulu ja tieto toteutusvastuun kantajista.

Örebron ideakirjanen (ruotsinkielisen raportin liitteet 10 ja E) tarjoaa esimerkkejä siitä, mitä voidaan sisällyttää varsinaisiin ideaosiin, ja Bollnäsän toimenpideohjelmassa (ruotsinkielisen

raportin liite F) puolestaan on esimerkkejä niistä asioista, joita voitaisiin ottaa konkreettisuonteisempiin toimenpideosiin.

Ehdotamme,

että uudistustyön pohja-aineistoa täydennetään seuraavasti:

- 1) Selvitys julkisista tiloista, tavoitteena konkreettisten parannusehdotusten ja niitä koskevien kustannuslaskelmien laatiminen.
- 2) Aineiston kerääminen Pietarsaaren ydinkeskustan ja itse uudistustyön sisäistä ja ulkoista markkinointia varten.
- 3) Järjestetään visioita ja konkreettista toteutusta koskeva kilpailu.

Ehdotamme,

että kaupunki kutsuu pikaisesti koolle yhteistoimintaryhmän, jonka tehtävänä on uudistustyön eteenpäin vieminen.

Yhteistoimintaryhmän kokoonpanon on oltava mahdollisimman kattava (kaupunki, kiinteistönomistajat, kulttuurin edustajat ja yrittäjät), vähän samaan tapaan kuin tämän raportin laadinnassa apuna ollut palauteryhmä. Kokemustemme mukaan on kaupungin otettava päävastuu ryhmän toiminnasta, koska kyse tulee olemaan mm. kaavoitus- ja lupa-asioista.

Ehdotamme,

että asukkaiden vaikutusmahdollisuudet turvataan tulevassa uudistustyössä yhteisiä neuvottelutilaisuuksia ja haastatteluja järjestämällä tai muulla vastaavalla tavalla.

Kuvatun kaltaista yhteistoimintaa varten tarvitaan pätevä ja asiastaan innostunut projektijohtaja. Hänen täytyy olla hyvin perillä asioista ja nauttia kaikkien luottamusta. Hän voisi hyvin olla joku yleistä luottamusta nauttiva viranhaltija, jonka sijoituspaikka voisi olla erikseen kaupungin hallintoon tarkoitusta varten perustettu keskustasuunnittelun toimisto. Hänen toimintansa strategisesta ohjauksesta vastaisi yhteistoimintaryhmä ja teknistä asiantuntemusta voitaisiin hankkia vaikkapa kokeneelta ulkopuoliselta (konsultilta).

Lopuksi haluamme todeta, että keskustatoimintojen johtamista on mielestämme tehostettava (vrt luku 4.9), mikä on otettava esille myös ideakirjasssa.

5.3 Keskustaa yhdistävä liikeidea

Toimintaohjelman lähtökohdaksi on otettava koko ydinkeskustalle yhteinen, tavoitteellinen liikeidea, jonka kehittäminen on yksi yhteistoimintaryhmän ensimmäisistä tehtävistä. Liikeidean tarkoituksena on tarjota ydinkeskustaa koskeva laatunormi ja osoittaa, miten keskustalle voitaisiin luoda oma profiilinsa. Liikeidean avainsanoja voisivat olla:

- * laatu, kaupunkimaisuus
- * monimuotoisuus
- * saavutettavuus

Liikeidea ilmentää myös keskustan imagoa. Sen tulee näkyä kaikessa ydinkeskustan toiminnassa ja kaikkien keskustan menestyksestä vastaavien on hyväksyttävä se: linja-autonkuljettajista (tärkeitä asiakkaiden vastaanottajia) kauppiaisiin ja kaupungin viranhaltijoihin.

5.4 Nykyaikainen keskustatoimintojen johto

Eräs yhteistoimintaryhmän tärkeimmistä tehtävistä on asiantuntevan keskustatoimintojen johdon organisointi modernien periaatteiden mukaisesti, vrt luvussa 4.9 esille otetut asiat. Asiasta tehtävän päätöksen edellä olisi syytä pohtia seuraavia asioita:

- * Työtehtävät
- * Organisaatiomuoto
- * Rahoitus
- * Pätevyysvaatimukset

Työtehtävät

Muilta paikkakunnilta saadut kokemukset osoittavat, että pääasiallisia työskaroja ovat seuraavat:

- * Markkinointi
- * Tiedotus, asiakaspalvelu
- * Koulutus
- * Uudistuksiin tähtäävät aloitteet
- * Ulkoiset yhteydet

Lisäksi voidaan keskustella siitä, tulisiko keskustatoimintojen johdon vastata myös

- * yhteisten tilojen hoidosta
- * sisäisestä koordinoinnista
- * liikeidean säilyttämisestä ja kehittämisestä
- * keskustan imagon säilyttämisestä ja kehittämisestä.

Pitkällä tähtäimellä ehkä myös seuraavista alueista:

- * Pysäköinti
- * Yhteisten tilojen ja varusteiden vuokraus (kioskit ym.)

Se miten pitkälle tässä mennään, riippuu siitä, keitä toiminnan päämiehet ovat ja missä määrin he haluavat delegoida tällä hetkellä itse hoitamiaan tehtäviä. Asiasta voidaan keskustella tarkemmin yhteistoimintaryhmässä.

Organisaatio ja talous

On tärkeää, että keskustatoimintojen johtaja saa parhaat mahdolliset toimintaedellytykset ja resurssit. Kaupungin, kiinteistönomistajien ja elinkei-

nonharjoittajien on siksi lähdettävä yhdessä toimintaan mukaan päämiehen ominaisuudessa.

Lähtökohtana voivat olla olemassa olevat järjestöt! Keskustatoimintojen johtajana voi mahdollisesti olla sama henkilö kuin projektijohtajana.

Pätevyysvaatimukset

Yhteistoimintaryhmä voi viedä asiaansa eteenpäin monin tavoin odottaessaan keskustatoimintojen johto-organisaation muotoutumista. Se voi mm. ryhtyä markkinoimaan uudistustyötä esitteiden, lehdistön ja seminaarien välityksellä. Ulkoisella markkinoinnilla pyritään luomaan paineita ja kiinnostusta Pietarsaaren ydinkeskustaa kohtaan, sisäisellä markkinoinnilla taas luomaan innostusta ja me-henkeä.

Keskustatoimintojen johdon budjetti riippuu työtehtävien määrästä.

Keskustatoimintojen johtajan on oltava eräänlainen "yleismies", monitaitoinen kansan syvien rivien hyväksymä suosittu henkilö, jolla on tervettä järkeä. Hänen ei tule olla mikään markkinoinnin spesialisti, niitähän voidaan palkata tarvittaessa. Hänellä on oltava hyvät yhteydet kunnallishallintoon, esim. projektijohtajan kautta. Pietarsaaren kaltaisella pienellä paikkakunnalla voivat keskustatoimintojen johtaja ja projektijohtaja olla yksi ja sama henkilö.

5.5 Yhteistoimintasopimukset

Muodostettavan yhteistoimintaryhmän työ perustuu päämiesten vapaaehtoiseen osallistumiseen. Siinä vaiheessa, kun alkaa olla kyse toiminnan kustantamisesta, on kuitenkin syytä vahvistaa yhteistoiminta tiettyjen toimeenpanosopimusten avulla.

Tässä yhteydessä on pidettävä selvästi erillään välitöntä yhteistyötä vaativat toimenpiteet ja ne toimenpiteet, jotka kunkin osapuolen edellytetään lisäksi suorittavan itsenäisesti yhteisesti sovitun toteuttamisohjelman ja keskustan liikeidean perusteella, esim.:

- * Kaupunki: yleissuunnittelu, detaljisuunnitelmat ym.
- * Kiinteistönomistajat: omien kiinteistöjen hoito ja kehittäminen.
- * Elinkeinonharjoittajat: oman toiminnan ylläpito ja kehittäminen.

5.6 Aikataulu

Lähiajan suunnitelman (äkkilähdön!) pohjaksi kannattaa ehkä ottaa seuraava järjestys:

- 1 Markkinoikaa aluksi haluanne kehittää ydinkeskustaa ja sitten kaikkia suunnitteleminen ja toteuttaminen pieniä ja suuria toimenpiteitä. Järjestäkää alkajaisiksi lehdistötilaisuus ja lähtötempaus.
- 2 Järjestäkää entistäkin parempi johto-organisaatio keskustatoimintojen kehittämistä varten. Sen perustana voi olla yrittäjien omasta aloitteestaan jo perustama ryhmä, joka tekee yhteistyötä kaupungin hallinnon piiriin sijoitetun projektijohtajan kanssa. Huolehtikaa siitä, että kiinteis-

tönomistajat saadaan mukaan toimintaan. Bollnäs on hyvä inspiraation lähde (ks ruotsinkielisen raportin liite F). Mahdollisia toimintamuotoja on tuhansittain!

- 3 Järjestäkää Kanavapuistikolle "uusi tori" (jo täksi kesäksi?) ja käynnistäkää toiminta repäisevästi erilaisin pienin tempauksin.
- 4 Pyrkikää lisäämään pysäköintipaikkojen määrää, "äkkilähdön" ansios-
ta niitä tullaan toivottavasti tarvitsemaan.

6 KOMMENTIT SAAVUTETTAVUUDEN MERKITYKSESTÄ

6.1 Saavutettavuus ja kaupan rakenne

Saavutettavuus vaikuttaa merkittävästi ydinkeskustan asiakasvaltaisten toimintojen mahdollisuuksiin kilpailla keskustan ulkopuolisten vaihtoehtojen ja naapurikuntien kanssa. Vertailukelpoisten myymälöiden menekki on minuutin tarkkuudella riippuvainen aikaetäisyydestä markkinoihin. Saavutettavuuteen liittyvät toimenpiteet (esim. uusien teiden avaaminen tai pysäköintipaikkojen poistaminen) tuovat käyttöön uusia mahdollisia liiketoiminnan sijaintipaikkoja ja vaikuttavat olemassa olevien tilanteeseen.

6.2 Saavutettavuus autolla

Saavutettavuus autolla on Pietarsaaren kaltaisilla pienillä paikkakunnilla ehdottomasti tärkeimmässä asemassa. Joukkoliikennevälineiden merkitys on suurempi isommilla paikkakunnilla, mikä johtuu osaksi näillä paikkakunnilla vallitsevasta tilanpuutteesta ja osaksi niiden suuremmasta vetovoimasta. Hyvän saavutettavuuden perustan muodostavat toimivat pysäköintijärjestelyt: autopaikkoja on oltava riittävästi sopivalla etäisyydellä ja miellyttävässä ympäristössä.

Jos Pietarsaaren ydinkeskustan kaltaisen alueen saavutettavuutta autolla heikennetään, on seurauksena nopeasti se, että kuluttajat suuntaavat ostosmatkansa yhä enenevässä määrin helppopääsyisempiin paikkoihin. Pitkällä aikavälillä on seurauksena ydinkeskustan vähittäiskaupan väheneminen ja sen vuokranmaksukyvyyn ja kiinteistöarvojen heikkeneminen. Eräissä tapauksissa voidaan saavutettavuuden heikennyksiä kompensoida ympäristöön suunnatuilla toimenpiteillä, tästä ovat esimerkkinä monet hyvin toimivat kävelykadut.

6.3 Linja-autoliikenne

Mitä suurempi paikkakunta, sitä tärkeämpi asema on linja-autoilla. Niiden merkitys vain kasvaa tulevaisuuden ympäristöuhkien paineessa. Pietarsaaren kaltaisella paikkakunnalla on käytännössä lähdettävä siitä, että pyritään lisäämään nykyisen bussiliikenteen houkuttelevuutta samalla, kun pidetään

huolta siitä, että rakentamisella ei pilata mahdollisuuksia liikenteen lisäämiseen joskus tulevaisuudessa (suunnitelmavalmius!).

6.4 Tavarantoimitukset

Tavaraliikenne on harvoin ongelmana Pietarsaaren kokoisilla paikkakunnilla, mutta kaupungin kasvaessa ja tilanpuutteen lisääntyessä lisääntyvät myös jakeluvaikeudet. Nykyaikainen tavarankäsittely asettaa myös omat vaatimuksensa ajoneuvokoolle, esim. korkeutta on oltava niin paljon, että lavalla voi kävellä suorassa.

6.5 Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen väylien keskusta on tulella olla suorilla ja käteviä käyttää. Itse keskustassa on tärkeää tarjota hyviä reittejä erityisesti jalankulkijoille.

6.6 Sisäinen saavutettavuus

Keskustan vetovoimaa lisää hyvä sisäinen saavutettavuus. Sillä tarkoitetaan lähinnä sitä, että katuverkko on tiivis, looginen ja helposti hahmotettavissa, että tarpeettomia korkeuseroja on vältetty ja että kulkupinnat ovat mukavia käyttää (virikkeisiä, turvallisia, puhtaita jne). On olemassa esimerkkejä esteistä (esim. sopimattomiin paikkoihin sijoitetut bussiväylät tai raskasliikenteiset ajoradat), joilla sisäinen saavutettavuus on rikottu ja näin annettu kuolinisku toiminnoille. Ks ruotsinkielisen raportin liite 5.

6.7 Aukioloajat

Ketäpä kiinnostaisivat toiminnot ja toimipisteet, jotka ovat kiinni. Yksi keskustatoimintojen johdon tärkeimpiä tehtäviä on aukioloaikojen yhteensovittaminen ja niiden mukauttaminen asiakkaiden aikatauluun sopiviksi.

6.8 Viitteet

Ruotsin kielisen raportin liitteenä on useita saavutettavuuden merkitystä valaisevia tekstejä, mm. liitteet 3, 4, 5, 11, B ja D.

7 KOMMENTIT YDINKESKUSTAN VÄHITTÄISKAUPAN SELVIYTYMISMAHDOLLISUUKSISTA

7.1 Yleistä

Ydinkeskusta kuuluu - pakostakin - tulevaisuuden voittajiin monipuolisuutensa, tasokkaan ympäristönsä ja keskeisen sijaintinsa ansiosta. Pietarsaaren kaltaisilla pienillä paikkakunnilla on vaarana kuitenkin se, että keskustan tarjonta ei ole riittävän täysipainoista, minkä vuoksi ulkopuoliset marketit ovat sen kanssa lähes samanveroisessa asemassa. Keskustan ulkopuolisten vaihtoehtojen etuna ovat lisäksi parempi saavutettavuus (autolla) ja paremmat edellytykset tarkoituksenmukaisempien ja halvempien jakelu-
muotojen kehittämiseen.

Siksi on erittäin tärkeää, että pienet kaupunkikeskustat panostavat omien hyvin puoliensa - ympäristön, kaupunkimaisuuden ja monimuotoisuuden - maksimaaliseen kehittämiseen. Jos tämä on toteutettavissa samalla, kun saavutettavuus säilyy hyvänä (täysin mahdollista Pietarsaaren tyyppisissä pienissä kaupungeissa!) ja tarjolla on tarkoituksenmukaisia liiketiloja, voivat myös pienet keskukset selviytyä voittajiksi. Keskustan ulkopuolisen vähittäiskaupan tärkeänä osana on tällöin vähentää keskustaan kohdistuvaa painetta ja täydentää sen kaupallisia palveluja: se toimii lähellä asuinalueita keskittyen päivittäistavaroiden suurimittaiseen myyntiin. Ks esim. ruotsinkielisen raportin liitteet 3, 4, 5 ja B.

Pienen paikkakunnan ydinkeskustan valttina on pienimuotoisuus ja persoonallisuus yhdistyneenä korkeaan palvelutasoon, ks ruotsinkielisen raportin liite 12. Tämän ylläpitäminen vaatii kauppiailta jatkuvia ponnisteluja. Koulutuksen ja virikkeitä antavien opintomatkojen arvoa ei pidä aliarvioida.

7.2 Kokonaisnäkemys ja yhteistyö

Määrätietoinen uudistustyö johtaa menestykseen

Olemme edellä luvussa 5 hahmotelleet, miten Pietarsaaren ydinkeskustan uudistamistyötä voidaan jatkossa viedä eteenpäin, UUDISTUMINEN VIE MENESTYKSEEN! Haluamme vielä lopuksi esittää muutamia ajatuksia kannustimeksi pyrittäessä kohti ilmapiiriä, joka mielestämme takaa suorimman tien menestykseen, erityisesti Pietarsaaren kokoisissa kaupungeissa.

Aloitamme kysymyksellä: uudistuminen johtaa menestykseen, mutta miksi sitten kaupunkikeskustamme uudistuvat niin vähäisessä määrin? Usein viitataan kiinteistöomistuksen hajanaisuuteen ja siihen, että resursseja eli rahaa ja asiasta innostuneita ihmisiä ei ole tarpeeksi. Vastaus on oikeastaan se, että työmenetelmät eivät ole oikeanlaisia. Hyvän kehitystyön, joka tuo menestystä myös pienen paikkakunnan ydinkeskustalle, on oltava jatkuvaa ja kokonaisvaltaista ja sen on perustuttava kiinteistönomistajien, yrittäjien ja kunnan yhteistyöhön. Työssä on lähdettävä yhteisesti määritellyistä kehittämisedellytyksistä ja kaupungin eri toimintoja koskevista tiedoista:

- * Mitä toiveita asukkailla on?
- * Mikä on eri toimintojen markkinatilanne? Mitä täydennyksiä tarvitaan?
- * Millaisia ja missä sijaitsevia toimitiloja tarvitaan?
- * Miten kaupunkirakennetta ja saavutettavuutta on kehitettävä toimintojen ja asiakkaiden tarpeiden tyydyttämiseksi?
- * Miten ydinkeskustan hallintoa voitaisiin kehittää?

Tiedonhankinta tutkimuksia, analyysejä ja suunnitelmia laatimalla kannattaa aina, mutta pienellä paikkakunnalla on panostettava myös itse toteutukseen. Työssä tarvitaan sekä visioita että lyhyen aikavälin tavoitteita, jotka ovat toteutettavissa välittömästi!

Ole konkreettinen...

Pienet lähiympäristön parannukset ovat niitä, jotka huomataan: uusi ulko-ovi, julkisivun maalaus, penkit, lipputangot, kukkapadat, puhelin, WC.... On

tuotava selvästi esiin se, että keskusta on monille tärkeä asia. Tämä on eräs tapa saada paljon ihmisiä mukaan työhön, saada paljon uusia kehittämisideoita ja saada yhä useammat panostamaan rahaa itse toteutukseen.

Onnistuneessa kehittämistyössä hyödynnetään olemassa olevien toimintojen ja kaupunkirakenteen arvokkaat ominaisuudet ja kerätään tuhansittain uusia ideoita paikkakunnan ihmisiltä. Oikoteitä ei ole. On vain puskeuttava töitä vanhaan malliin.

...mutta tukeudu pitkän aikavälin strategiaan

Uudistamistyön onnistumisen edellytyksenä on kunnan aktiivisuus. Kunnan tehtävänä on huolehtia kokonaisvaltaisesta suunnittelusta ja toiminnan ohjaamisesta eri tavoin kohti pitkäaikaistavoitetta, joka on urbaani kaupunki kehittyneine palvelurakenteineen.

7.3 Kannattavatko toimenpiteet?

Matalasuhdanne

Vallitseva matalasuhdanne heikentää vuokranmaksukykyä. Tämä on pakko hyväksyä, mutta Pietarsaaren ydinkeskustan uudistamistyön päästessä vauhtiin, tulee vuokranmaksukyky jälleen paranemaan, etenkin parhailla sijaintipaikoilla.

Kannattavuuslaskelma

Emme ole laatineet mitään kannattavuuslaskelmaa. Sen sijaan siteeraamme johtopäätöstä, jonka teimme analysoidessamme äskettäin erään ruotsalaisen paikkakunnan, tosin Pietarsaarta suuremman, tilannetta. Sama pätee oletettavasti periaatteessa myös Pietarsaareen (vaikkakin itse luvut ovat alhaisempia, koska Pietarsaari on pienempi paikkakunta). Asiasta voitaneen keskustella tarkemmin yhteistoimintaryhmän johdolla:

"Väitämme, että ydinkeskustaan panostaminen on vähittäiskaupan kannalta kannattavaa ja saattaa lisätä vuosimyyntiä n. 150 milj.kruunua vuosisadan vaihteeseen mennessä (ja parantaa vuokranmaksukykyä ehkä 10 milj.kruunua/vuosi) verrattuna siihen, että mitään ei tehdä. Jos lisäksi huomioidaan kehitystyön myönteiset vaikutukset muihin kävijävaltaisiin toimintoihin, niin on todennäköistä, että ero keskustaan panostamisen ja asioiden ennalleen jättämisen välillä voi parhaassa tapauksessa vastata pitkällä tähtäimellä huomattavasti suurempaakin eroa vuokranmaksukyvyssä kuin mainittu 10 milj.kruunua/vuosi.

Lisäksi on odotettavissa, että muiden keskustatoimintojen, kuten työpaikkojen, vetovoima kasvaa ja kuntalaisten arvostus aluetta kohtaan lisääntyy.

Mielestämme on kohtuullista olettaa, että ydinkeskustan kohteutuvan vaikutus alueen kiinteistöjen kokonaisarvoon on arviolta $\pm 10\%$."

TIELAITOKSEN SELVITYKSIÄ

- 32/1993 Tiemerkintöjen näkyvyys; Paluuheijastavuustutkimus Lapin tiepiirissä. TIEL 3200157
- 33/1993 Tiesuolan pohjavesivaikutusten mallintaminen Joutsenonkankaalla. TIEL 3200158
- 34/1993 Kalliomurskeiden tiivistyminen ja hienoneminen, esitutkimus. TIEL 3200159
- 35/1993 Strategic Highway Research Program (SHRP) - Longterm Pavement Performance (LTPP); Koeteillä tehtyt mittaukset vuonna 1992 ja tie-rakenteen vaurioitumiseen vaikuttavat tekijät. TIEL 3200160
- 36/1993 Palaturpeen käyttö lämpöeristeenä, raportti koerakenteiden rakentamisesta TIEL 3200161
- 37/1993 Talvikunnossapidon laadun logistiset vaikutukset. TIEL 3200162
- 38/1993 Sitomattomien kerrosten kiviainesten muodonmuutosominaisuudet; Kirjallisuusselvitys. TIEL 3200163
- 39/1993 Sitomattomien kerrosten kiviainesten muodonmuutosominaisuudet; Esiselvitysvaiheen kuormituskokeet. TIEL 3200164
- 40/1993 Teiden tasaisuusmittareiden vertailu; PTM:n, Roadmanin ja Dipstickin laitevertailu sekä epätasaisuuksien vaikutus tierasitukseen. TIEL 3200165
- 41/1993 Stabiloidun materiaalin maksimiraekoon sekä koekappaleen koon ja muodon vaikutus puristuslujuuteen. TIEL 3200166
- 42/1993 Tieliikennemelun mittaaminen; Opas. TIEL 3200167
- 43/1993 Asfaltti- ja murskausasemien melun leviäminen. TIEL 3200168
- 44/1993 Auton polttoaineenkulutuksen joustot eri väestöryhmissä; esitutkimus. TIEL 3200169.
- 45/1993 Talvirengastutkimus; Talvirenkaiden käyttö ja kunto sekä kuljettajien arviot talvirenkaistaan talvikaudella 1992-93. TIEL 3200170
- 46/1993 Tieympäristön pehmentämisen turvallisuusvaikutukset. TIEL 3200171
- 47/1993 Väsymissuorat tierakenteen mitoitusta varten. TIEL 3200172
- 48/1993 Tietullit ja käyttömaksut; Asennoituminen tie- ja automaksuihin. TIEL 3200173
- 49/1993 Tiesuolaus ja pohjavedet; nykytilan selvitys. TIEL 3200174
- 50/1993 Ympäristöpainotteinen taajamatie Ylistarossa; Yleissuunnittelun arviointi. TIEL 3200175
- 51/1993 Liikenteen informaatiopalveluiden käyttötutkimus. TIEL 3200176
- 52/1993 Road Condition Measurement and Pavement Management in Finland. TIEL 3200177E
- 53/1993 Pikavuorojen reitti-, liityntäliikenne- ja pysäkkijärjestelyjen kehittämminen. TIEL 3200178